

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

POROVNÁNÍ CENY ROZESTAVĚNÉ STAVBY RD S CENOU PROVEDENÝCH STAVEBNÍCH PRACÍ

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. RADKA TÁZLEROVÁ

VEDOUcí PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. JAROSLAVA KOSOVÁ

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/2015

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Student (ka): Bc. Radka Tázlerová

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Porovnání ceny rozestavené stavby RD s cenou provedených stavebních prací

v anglickém jazyce:

**Comparison of an unfinished house price with the price of the construction work
finished**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Určení ceny rozestavené stavby RD před dokončením vybranými způsoby a porovnání s cenou provedených stavebních prací stanovenou položkovým rozpočtem. Vyhodnotit rozdíly a zjistit, zda a za jakou cenu by bylo možné nedokončenou stavbu nabídnout k prodeji.

Cíle diplomové práce:

Porovnat cenu nedokončené stavby RD určenou vybranými způsoby s vynaloženými náklady na její provedení, vyhodnotit rozdíly a vyvodit

závěry.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie ocenování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ
NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

Vedoucí diplomové práce: Ing. Jaroslava Kosová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven carovým plánem akademického roku
2015/2016.

V Brně, dne 24.10.2014

L.S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.

Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce "Porovnání ceny rozestavené stavby RD s cenou provedených stavebních prací" si klade za cíl určit cenu rozestavěné stavby RD ve stádiu hrubé stavby nákladovým způsobem a porovnat ji s cenou provedených stavebních prací, která se určí položkovým rozpočtem. Jejich vzájemné ceny porovnat, vyhodnotit rozdíly a zjistit, zda a za jakou cenu je možné nedokončenou stavbu prodat na realitním trhu v oblasti Brno-venkov.

Klíčová slova

Rozestavěný rodinný dům, pozemek, nákladový způsob ocenění, porovnávací způsob ocenění.

Abstract

The thesis " Comparison of an unfinished house price with the price of the construction work finished" aims to determine the cost of a building under construction house at the stage of rough construction cost method and compare it with the cost of construction works, which will be determined itemized budget. Their mutual prices compare, evaluate differences and to determine whether and at what price you can sell the unfinished building on the real estate market in Brno-venkov.

Keywords

A house under construction, land, cost valuation method, comparative method of valuation.

Bibliografická citace

TÁZLEROVÁ, R. *Porovnání ceny rozestavěné stavby RD s cenou provedených stavebních prací*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 93 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Jaroslava Kosová.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Touto cestou bych ráda poděkovala své vedoucí práce Ing. Jaroslavě Kosové a odborné vedení a pomoc při zpracování tohoto zajímavého tématu.

Dále bych chtěla poděkovat rodině a příteli za podporu a poskytnutý čas a klid při moji tvorbě.

OBSAH

ÚVOD.....	10
1 VÝCHODISKA PRO OCENĚNÍ ROZESTAVĚNÉ STAVBY	11
1.1 Právní předpisy	11
1.2 Pojmy.....	12
1.2.1 Hodnota a cena.....	12
1.2.2 Věc	14
1.2.3 Nemovitá věc.....	14
1.2.4 Součást nemovitosti	14
1.2.5 Příslušenství věci	14
1.2.6 Pozemek.....	14
1.2.7 Stavba	16
1.2.8 Rozestavěná stavba.....	18
1.2.9 Rodinný dům (dále jen "RD").....	18
1.2.10 Podlaží.....	18
1.2.11 Podzemní podlaží.....	19
1.2.12 Nadzemní podlaží	19
1.2.13 Podkroví	19
1.2.14 Zastavěná plocha.....	20
1.2.15 Obestavěný prostor (OP).....	20
1.2.16 Projektová dokumentace.....	22
1.2.17 HSV - hlavní stavební výroba	23
1.2.18 PSV – přidružená (pomocná) stavební výroba	23
2 NÁKLADOVÉ METODY OCENĚNÍ.....	24
2.1 Ocenění podle cenového předpisu	24
2.1.1 Zjištění obvyklé ceny nedokončené stavby.....	24

2.2	Tržní způsoby ocenění.....	25
2.2.1	Zjištění hodnoty pomocí THU	26
2.2.2	Zjištění hodnoty kalkulací.....	27
2.2.3	Metoda agregovaných položek.....	28
2.2.4	Zjištění hodnoty položkovým rozpočtem.....	29
3	POROVNÁVACÍ METODY	31
3.1	Metodiky porovnání	31
3.1.1	Metoda monokriteriální.....	31
3.1.2	Metoda multikriteriální	31
3.1.3	Metoda nepřímého porovnání	31
3.1.4	Metoda přímého porovnání	32
4	PRAKTICKÁ ČÁST	33
4.1	Popis rozestavěnosti nemovitosti	33
4.2	Ocenění rozestavěné stavby a pozemku	35
4.2.1	Ocenění rozestavěné stavby.....	35
4.2.2	Ocenění pozemku.....	44
4.3	Ocenění provedených stavebních prací	55
4.4	Vyhodnocení.....	56
5	ANALÝZA REALITNÍHO TRHU S ROZESTAVĚNÝMI RD V OKRESU VRANOVICE NAD SVRATKOU	57
5.1	Databáze	57
5.2	Odhad ceny porovnávací metodou	63
5.2.1	Ocenění.....	64
5.3	Vyhodnocení.....	65
	ZÁVĚR.....	67
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	68
	SEZNAM ZKRATEK	70
	SEZNAM OBRÁZKŮ	72

SEZNAM OBRÁZKŮ	72
SEZNAM TABULEK	73
SEZNAM PŘÍLOH	74

ÚVOD

Rodinné domy patří mezi nejžádanější typ bydlení v České republice. Zájem o tento druh bydlení má většina obyvatel. Pořízení rodinného domu ale představuje značnou investici a nemalé finanční prostředky, které hrají při výběru zásadní roli.

I rozestavěné rodinné domy patří ke stavbám, do kterých lze investovat. Trh s tímto druhem nemovitostí je malý, ale i přesto se s ním obchoduje. S tímto tématem se pojí i ocenění. Oceňování rozestavěných rodinných domů se provádí za účelem zjištění její hodnoty. Lze stanovit různými způsoby. Ve své práci se zabývám pouze nákladovým a porovnávacím způsobem.

Práci člením do dvou hlavních částí. První teoretická část představuje základní pojmy spojené s činností oceňování, které jsou pro pochopení textu nezbytné. Uvádím potřebné předpisy a seznamuje s vybranými způsoby ocenění rozestavěných rodinných domů a pozemků, dle kterých provedu následné ocenění.

V druhé, praktické části se zabývám oceněním konkrétního Rodinného domu v obci Vranovice nad Svitavou. Nejdříve popisuji řešenou stavbu a stupeň rozestavěnosti.

Poté provádím samotné ocenění rozestavěné stavby nákladovou metodou a pozemku, na kterém stavba stojí podle vyhlášky 199/2014 Sb. Dále vypočítám cenu provedených stavebních prací podrobným položkovým rozpočtem pomocí programu BUILDpower S.

K nákladovému způsobu ocenění rodinného domu připočítávám cenu pozemků, aby bylo možné výsledky porovnat s výstupy z porovnávací metody, která v sobě cenu pozemků již zahrnuje.

Na konci práce vyvodím závěry a uvedu, za jakou cenu se tato rozestavěná stavba rodinného domu může prodat v dané lokalitě, kterou jsou Vranovice nad Svratkou.

Přílohy práce tvoří všechny podklady a informace využívané při ocenění. Těmi jsou projektová dokumentace a podrobný rozpis stavebních prací.

1 VÝCHODISKA PRO OCENĚNÍ ROZESTAVĚNÉ STAVBY

1.1 PRÁVNÍ PŘEDPISY

V následujícím textu vymezuji základní právní předpisy, které souvisejí s tématem této práce.

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách má velmi široké uplatnění, zejména v regulaci a kontrole cen výrobků, výkonů, prací a služeb pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a zboží určeného na vývoz. Zákon upravuje i cenovou evidenci, cenové informace, cenovou kontrolu a řízení při porušení právních předpisů. Není tedy předpisem, který by se zabýval samotným doceněním majetku a služeb, k tomu slouží zákon o oceňování majetku.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku upravuje způsoby ocenění věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely, které jsou stanoveny ve zvláštních předpisech. K tomuto zákonu náleží oceňovací vyhláška č. 199/2014 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. Zákon se nevztahuje na sjednávání cen, zde se použije zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Katastr je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické, a pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům.

Stavební zákon č. 183/2006 Sb.

Tento zákon upravuje ve věcech územního plánování zejména cíle a úkoly územního plánování, soustavu orgánů územního plánování, nástroje územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území, rozhodování v území, možnosti sloučení postupů podle tohoto zákona s postupy posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, podmínky pro výstavbu, rozvoj území a pro přípravu veřejné infrastruktury, evidenci územně plánovací činnosti a kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost.

Tento zákon upravuje ve věcech stavebního řádu zejména povolování staveb a jejich změn, terénních úprav a zařízení, užívání a odstraňování staveb, dohled a zvláštní pravomoci stavebních úřadů, postavení a oprávnění autorizovaných inspektorů, soustavu stavebních úřadů, povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb.

Tento zákon dále upravuje podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb, obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění, vstupy na pozemky a do staveb, ochranu veřejných zájmů a některé další věci související s předmětem této právní úpravy.

A v neposlední řadě i zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen "OZ")

1.2 POJMY

Pro lepší orientaci a pochopení následujícího textu považuji za vhodné se v této kapitole zabývat základními pojmy, které jsou pro pochopení problematiky nezbytné.

1.2.1 Hodnota a cena

Cena

„Pojem cena je používáný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Rozlišujeme různé druhy cen. V současné době se v České republice cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.“ (1)

Definice podle Zákon 526/1990 Sb., o cenách, § 1, odst.2:

Cena je peněžní částka

sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 nebo

zjištěná podle zvláštního předpisu 31 k jiným účelům než k prodeji.“ (9)

Cena zjištěná

Cena zjištěná podle cenového předpisu podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. v platném znění.

Cena pořizovací

Cena, za kterou by bylo možné nemovitost pořídit v době pořízení, tj. cena v době postavení. Do této ceny se nezapočítává opotřebení.

Cena obvyklá (obecná, tržní)

Touto cenou se dle zákona 151/1997 Sb. rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejné, popřípadě podobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Zvažují se všechny okolnosti, které měly na cenu vliv kromě mimořádných okolností, ty se do její výše nezapočítávají. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit.

Hodnota

„Od pojmu cena je důležité odlišit pojem hodnota, který bývá s pojmem cena často mylně zaměňován. Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou či nabízenou částkou. Hodnota je ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na straně jedné a kupujícími a prodávajícími na straně druhé. V podstatě se jedná o odhad, který vyjadřuje užitek popř. prospěch vlastníka zboží. Existuje řada rozdílných druhů hodnot, např. věcná, výnosová, střední, tržní atd. a každá z nich může být vyjádřena zcela jinými čísly. Při oceňování je proto velmi důležité správně definovat, jaká hodnota bude zjišťována.“ (2)

Věcná hodnota

Obvyklá cena věci snížena o přiměřené opotřebení, které odpovídá průměrnému opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Tato cena se ve výsledku sníží ještě o náklady, které se použijí na opravy vážných závad znemožňující okamžité používání nemovitosti.

Výnosová hodnota

Výnosová hodnota je součet odúročených (diskontovaných) budoucích příjmů z nemovitosti, tzn. jistina, kterou je nutno uložit při určité úrokové sazbě, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

1.2.2 Věc

„Věc v právním smyslu (dále jen "věc") je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. Věc je určena k obecnému užívání, je veřejný statek. Souhrn všechno, co osobě patří, tvoří její majetek.“ (10)

1.2.3 Nemovitá věc

Zákonnou definici nemovité věci nám udává OZ v §498 odst. 1 a to takto:

„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samotný účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i takto věc nemovitá.“

1.2.4 Součást nemovitosti

„OZ §505 součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Součást věci je prostor nad i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé. " (9)

1.2.5 Příslušenství věci

„Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s věcí hlavní v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní přechodně oddělena, nepřestává být příslušenstvím. Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo. " (9)

1.2.6 Pozemek

podle katastrálního zákona: (§2)

„Pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva

podle §19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků,

stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou. " (11)

podle stavebního zákona: (§2 odst. 1)

„Stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,

zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,

nezastavitelným pozemkem pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to

1. pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání;

2. v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha. " (13)

podle zákona o oceňování nemovitostí: (§9)

„Pro účely oceňování se pozemky člení na:

a) stavební pozemky,

b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,

c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).

Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na:

a) nezastavěné pozemky,

- evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

- evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

- evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

- evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

- evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

- evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.

Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod. " (7)

1.2.7 Stavba

podle stavebního zákona č. 183/2006Sb.: (§2)odst. 5

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky,

materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.

Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.

Změnou dokončené stavby je:

a) Nástavba, kterou se stavba zvyšuje,

b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,

c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby." (13)

podle zákona o oceňování majetku: (§3)

„Pro účely oceňování se stavby člení na:

a) stavby pozemní, kterými jsou

1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,

2. jednotky,

3. venkovní úpravy,

b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška.

Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení nebo ve veřejnoprávní smlouvě nahrazující stavební povolení nebo v

ohlášení či v oznámení stavebníka stavebnímu úřadu nebo v souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad. " (7)

1.2.8 Rozestavěná stavba

„Je budova v alespoň takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud dosud nebylo započato s jejím užíváním. " (14)

1.2.9 Rodinný dům (dále jen "RD")

podle oceňovací vyhlášky 3/2008 Sb., o oceňování majetku:

„RD je dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. (§2, odst. 1.)

podle ČSN 73 4301 "obytné budovy"

„Stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. " (12)

1.2.10 Podlaží

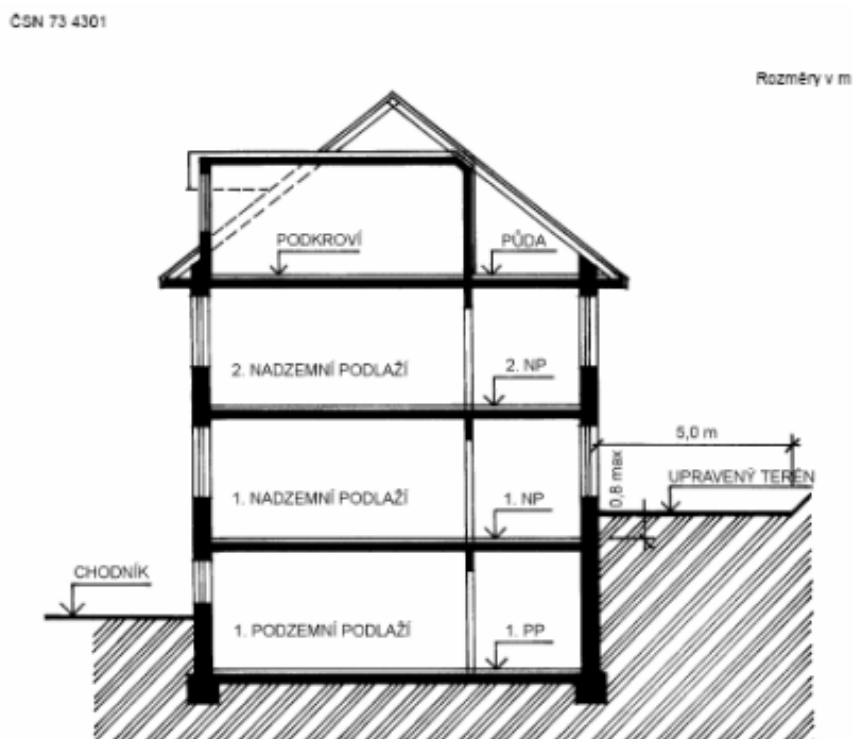
„Část stavby vymezená dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosné konstrukce stropu; rozlišují se podlaží nadzemní a podzemní (12)

1.2.11 Podzemní podlaží

„Každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu (viz obrázek č. 1)

1.2.12 Nadzemní podlaží

„Každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; nadzemní podlaží se stručně nazývá také: 1. podlaží, 2. podlaží atd., včetně podlaží ustupujícího (viz obrázek č. 1)



Obr. č. 1 – Schéma podlaží (1)

1.2.13 Podkroví

Přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití.

1.2.14 Zastavěná plocha

Dle oceňovací vyhlášky

„Zastavěnou plochou se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nepočítají.“ (10)

Dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

„Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“ (13)

1.2.15 Obestavěný prostor (OP)

Dle ČSN 73 4055

„Obestavěný prostor se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

1) Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen:

- a) po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15m se neuvažují celým rozměrem.*
- b) Dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím, není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10m*
- c) Nahoře spodním lícem podlahy 1.NP.*

2) Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen:

- a) po stranách vnějšími plochami staveb*

- b) dole spodním lícem podlahy 1.NP, pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha prvního nadzemního podlaží výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu, u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy vždy v 1.NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží,
- c) nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy, v části nad, níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.
- 3) Obestavěný prostor zastřešení: včetně podkroví u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Převažují-li jiné tvary konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa. " (12)

Dle vyhlášky 199/2014 Sb. (příloha č. 1, odst. 5)

- 1) „Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.
- 2) Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen
- a) po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přizdívek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem,
 - b) dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m,
 - c) nahoře spodním lícem podlahy 1. NP.
- 3) Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen
- a) po stranách vnějšími plochami staveb,
 - b) dole spodním lícem podlahy 1. NP; pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha prvního nadzemního podlaží výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou

rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP. V případě, že je podsklepená jen část stavby, připočte se 0,10 m na konstrukci podlahy vždy v 1. NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží,

c) nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.

4) Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.

5) Neodečítají se

- a) otvory a výklenky v obvodových zdech,*
- b) lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy a podobně,*
- c) nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m² půdorysné plochy.*

6) Neuvažují se

- a) balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi,*
- b) římsy, pilastry, půsloupy,*
- c) vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m² včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi.*

(7) Připočítají se

balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m. " (10)

1.2.16 Projektová dokumentace

Podle stavebního zákona se projektovou dokumentací myslí zpracování územně-plánovací dokumentace a dále dokumentace staveb pro vydání územního rozhodnutí a

stavební povolení, včetně statických a dynamických výpočtu konstrukcí. Rozsah a obsah PD předepisuje vyhláška 499/2006 Sb., o dokumentace staveb.

1.2.17 HSV - hlavní stavební výroba

Jedná se o hrubou stavbu objektů občanské, bytové a průmyslové výstavby, inženýrské sítě, objekty vodního hospodářství. Spadají sem zemní práce, zvláštní zakládání, základy, zpevňování hornin, svislé a kompletní konstrukce, komunikace, úprava povrchů, podlahy a osazování výplní otvorů, trubní vedení, ostatní konstrukce a práce bourání.

1.2.18 PSV – přidružená (pomocná) stavební výroba

Jedná se o řemesla, instalace, dokončovací práce, kompletace. Sem spadají například izolace proti vodě a vlhkosti, tepelné izolace, vnitřní kanalizace, vodovod a plynovod, konstrukce tesařské, klempířské či truhlářské, podlahy z dlaždic, nátěry, malby atd.

2 NÁKLADOVÉ METODY OCENĚNÍ

Existuje několik přístupů k problematice ocenění nemovitých věcí. Volba záleží na požadovaném výsledku oceňovacího posudku a na účelu, za kterým byl zhotoven. Prvním předpokladem řádného ocenění je přesná identifikace oceňované nemovité věci. Pro vlastní ocenění je pak zapotřebí zvolit vhodnou metodu (případně jejich kombinaci).

V této kapitole objasním metody, které lze použít na ocenění rozestavěné stavby a stavebních prací, podle kterých budu následně postupovat.

2.1 OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Ocenění se provádí dle cenového předpisu (v současné době zákonem č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhláškou č. 199/2014 Sb.). Tato vyhláška rozlišuje tři způsoby ocenění, a to výnosový, porovnávací a nákladový způsob.

Při ocenění nedokončené stavby obvyklou cenou je nejvhodnější přihlédnout především k ceně časové a porovnávací. Ze tří základních přístupů k ocenění je nejčastěji použit přístup nákladový, případně kombinace nákladového a porovnávacího způsobu. Uplatnění výnosového přístupu je problematické, zejména s ohledem na to, že nedokončená stavba zpravidla žádný zisk nevykazuje.

Nedokončené stavby jsou na realitním trhu zastoupeny méně, sestavení databáze pro porovnávací metodu je tedy pracnější a je méně pravděpodobné, že budou nalezeny srovnatelné objekty s obdobným stupněm rozestavěnosti. Tento problém je řešitelný tak, že se ocení stavba jako by byla dokončena a o náklady na dokončení stanovené např. rozpočtem (nákladový způsob) se cena sníží.

2.1.1 Zjištění obvyklé ceny nedokončené stavby

„Cena rozestavěné stavby se zjistí podle ustanovení části třetí hlavy první na základě projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem, a není-li projektová dokumentace, podle předpokládaného stavu stavby po jejím dokončení a sníží se podle stupně rozestavěnosti o podíly chybějících a nedokončených konstrukcí, uvedené v příloze č. 21. Pro stavby neuvedené v příloze č. 21 se výše podílů nedokončených konstrukcí zjistí odborným odhadem.“ (7)

Jako první krok k výpočtu musíme nejprve vypočíst obestavěný prostor [m³] a to pomocí oceňovacího předpisu, tj. příloha č. 1 prováděcí vyhlášky k zákonu 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Dále je nutné zjistit zastavěnou plochu, počet nadzemních a podzemních podlaží a podlahovou plochu, způsob užití, druh konstrukce (zda je zděná, montovaná železobetonová, ocelová či dřevěná).

Jako druhý krok zjistíme základní (dále jen "ZC") cenu stavby podle ...?... ZC je cena za jednotku podle jednotlivých příloh dle způsobu výpočtu a dle druhu stavby. Zjištění koeficientů pro stavbu K₄, K₅ a K_i.

Přenásobením ZC a koeficientů vypočítáme základní cenu upravenou (označovanou jako ZCU).

Základem této metody jsou objemové podíly konstrukcí a vybavení dle typu stavby. V praxi se setkáváme s rozdílným názvoslovím cenové a objemové podíly. Je nutno podotknout, že se jedná o totožný význam. V cenovém předpisu je použit název „objemový podíl“; z hlediska významu slova je logičtější používat cenový podíl.

Cenové podíly (dále jen "CP") jednotlivých stavebnětechnických prvků se vyjadřují procentem, které cenově zaujímá konkrétní konstrukce ve výchozí ceně celé stavby.

$$CP_i (\%) = (Cp_i / SCp) * 100\%$$

kde:

CP_i.....cenový podíl v %

Cp_i.....cena i-tého prvku na stavbě

SCpcelkový součet prvků na stavbě

Součet cenových podílů v % pro celou stavbu musí činit 100%.

2.2 TRŽNÍ ZPŮSOVY OCENĚNÍ

Rozdíl mezi stanovením administrativní ceny a odhadem tržní hodnoty je velmi výrazný. Tržní odhad nemovité věci poukazuje na stávající hodnotu nemovité věci na trhu, nepracuje tedy se zákonem danými pravidly, ale k problematice přistupuje objektivně. Tržní ocenění je založeno na obecně uznávaných přístupech.

„Tržní hodnotu nemovitých věcí ovlivňuje celá řada faktorů, jedná se především o:

- *politicko-správní vlivy (územní plánování, stavební řád, daňová politika, životní prostředí, bezpečnost a ochrana, veřejné zájmy),*
- *ekonomické vlivy (zaměstnanost, kupní síla, životní úroveň, možnosti financování, hospodářský rozvoj, situace ve stavebnictví, technologie, inflace, úroková míra),*
- *sociálně-demografické vlivy (vývoj populace, velikost rodin, vzdělání, standard bydlení, životní styl, sociální politika),*
- *fyzikální vlivy (poloha, rozsah, velikost, způsob zástavby, topografie, sousedí, doprava, zainvestovanost, architektura, životní prostředí, vybavení, využitelnost, stáří staveb, stav údržby, technická, ekonomická, morální životnost). " (12)*

Mezi metody tržního oceňování patří nákladový, porovnávací a výnosový způsob stejně jako u ocenění dle předpisu, ale postup jejich stanovení je rozdílný. Opět se věnuji pouze nákladovému způsobu.

Tab. č. 1 – Metody ocenění vztažené k časové ose

Minulost	Současnost	Budoucnost
Nákladový přístup	Porovnávací přístup	Výnosový přístup
S jakými náklady jsme majetek v minulosti realizovali	Jaká je současná obvyklá cena majetku na trhu	Jaký očekáváme v budoucnosti příjem

Oceňuje-li se stavba nákladovým způsobem, vychází se ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení pozemku a od nákladů vynaložených na stavby, to znamená z údajů minulosti na jeho zhodnocení.

Mezi nejčastěji používané nákladové metody zjištění výchozí hodnoty stavby patří individuální cenová kalkulace, podrobný položkový rozpočet, metody agregovaných položek či propočet ceny.

2.2.1 Zjištění hodnoty pomocí THU

Jde o rozpočet, který se zpracovává ve fázi předprojektové přípravy, je sice nejjednodušší a poměrně rychlý, ale velmi nepřesný (orientační cena). Výpočet nákladů

vychází pouze ze zjištění objemových ukazatelů stavby a použití THU, resp. rozpočtových ukazatelů (ROZUK).

Rozpočet tedy spočívá ve výpočtu objemových hodnot stavby, ve vyhledání srovnatelného objektu v THU a v pronásobení těchto čísel, obdržíme cenu reprodukční.

Technickohospodářské ukazatele

Jindy nazývané také jako rozpočtové ukazatele zpracovává ústav pro realizaci ve stavebnictví (URS) na základě statistického vzorku již realizovaných staveb. Ty jsou rozděleny podle druhu a vybavení a je zjištěna jejich průměrná cena na objemovou jednotku.

„THU jsou členěny na jednotlivé stavení části (konstrukce) a z tohoto členění lze procentuálně vyjádřit podíl jedné konstrukce na celkové ceně. Součet musí dát 100% u dokončené stavby. " (14)

2.2.2 Zjištění hodnoty kalkulací

Kalkulace jednotkových cen stavebních prací provádí zpravidla zhotovitel a vychází z vlastních údajů nebo z průměrných hodnot. Tento způsob je nejpodrobnější, nejpresnější a současně nejpracnější.

Kalkulace jsou v širším slova smyslu účelově zaměřené výpočty. Představují souhrn postupů a metod, kterými se zjišťují a vypočítávají náklady potřebné na dosažení výsledného stavebního díla. Kalkulace v užším smyslu slova jsou postupy, pomocí kterých se vypočítávají náklady a ceny na kalkulační jednotku.

Kalkulační jednotka

Kalkulační jednotka představuje nositele konkrétních vlastností. Je to určitý výkon vymezený přesným popisem, technickými, kvalitativními a jinými vlastnostmi a jednotkou množství, na kterou se kalkulují vlastní náklady, cena nebo jen jednotlivé nákladové položky.

Kalkulační vzorec

Při používání kalkulačního vzorce je třeba si uvědomit, že náplň jednotlivých položek není předepsaná, proto může být upravená podle potřeby a je nutno připočíst daň z přidané hodnoty.

$$CC = PN + NN + Z$$

kde

CCcelková cena

PNpřímé náklady

NN.....nepřímé náklady

Z.....zisk

$$PN = H + M + S + OPN$$

kde

PNpřímé náklady

Hmateriálové náklady na konkrétní práci

M.....mzdové náklady pracovníků bez soc. a zdrav. pojištění

Snáklady na stroje (provoz a údržba stroje na konkr. práci)

OPNostatní provozní náklady (soc. a zdr. pojištění, odpisy,...)

$$NN = R_V + R_S$$

kde

R_Vrežie výrobní (spotřeba paliv, energií, nákl. na opravu,...)

R_S režie správní (nákl. související s řízením a správou)

2.2.3 Metoda agregovaných položek

Rozpočet v agregovaných cenách se tvoří podobně jako rozpočet v jednotkových cenách. Základní náklady jsou také strukturovány do nákladů prací HSV, nákladů prací PSV, nákladů dodávek a montáží a subdodávek. Podkladem pro sestavení rozpočtu je výkaz výměr. Je to výpočet množství jednotek oceňovaných prací. Sestavuje se v podrobnosti, kterou umožňuje technická dokumentace, v případě použití agregací je to maximálně do podrobnosti projektu pro stavební povolení. Důležité je přitom stanovení pravidel a způsobu měření množství konstrukcí a prací.

„Agregované položky představují sdružení několika rozpočtových položek do jedné, kdy jsou v rámci jedné agregace sloučeny položky stavebních prací tak, že tvoří ucelenou konstrukci.“ (3)

Jak už bylo zmíněno, ocenění díla pomocí agregace je nejvhodnější do fáze projektu pro stavební povolení. V této fázi není projektová dokumentace zpracovaná do větších podrobností, proto je takto stanovená cena dostačující. Rozpočet v agregovaných cenách musí být sestaven jasně a srozumitelně pro všechny zúčastněné strany, toho lze docílit především přesným a jasným specifikováním položek, ve kterých by měly být zahrnuty rozšířené popisy. Hlavní výhodou ocenění v agregovaných cenách je rychlost ocenění. Spojení více stavebních prací do jedné položky umožňuje rychle ocenit větší objem prací příp. stavebních dílů najednou.

2.2.4 Zjištění hodnoty položkovým rozpočtem

Tato metoda je obvyklý způsob stanovení ceny stavebních prací ve fázi projektové přípravy a je to poměrně nákladná záležitost. Vychází z projektové dokumentace, výkazu výměr stavby a z cen z ceníku stavebních prací a dodávek

Výkaz výměr

Je to fyzikální vyjádření jednotlivých stavebních a montážních prací na projektovaném stavebním díle.

Ceník stavebních prací

- individuální – ceníky vytvořené konkrétní osobou pro interní použití, vyplývají z kalkulace touto osobou
- obecné – vydává URS jako směrné (orientační) ceny, které jsou používány v praxi. Jde o ceny obvyklé.

Stavební rozpočet je soupis položek, tj. prací montážních, zemních, inženýrských, služeb, atd. a dodávek materiálů a technologických zařízení, které jsou potřebné k provedení stavby. Jeho úkolem je odhad celkových nákladů na stavbu. Vychází z projektové dokumentace stavby, kterým bývá i výkaz výměr, které jsou pro rozpočet základem. Bývá uspořádán do tabulky, kde řádky jsou položky rozdělené do oddílů a sloupce jednotlivé typy.

Celkový rozpočet stavby se dělí na HSV, PSV, montážní práce a hodinovou zúčtovací sazbu a obsahuje krycí list rozpočtu, rekapitulace rozpočtu, položkový soupis prací

Krycí list

Krycí list je úvodním listem celého rozpočtu. Obsahuje kompletní přehled nákladů stavebního objektu. Dále obsahuje základní údaje o stavbě jako je název a místo stavby, údaje o účastnících stavebního řízení (objednatel, projektant, zhotovitel).

Z krycího listu je patrný přehled nákladů na stavební objekt, tj. základní rozpočtové náklady a náklady na umístění stavby, které se podrobně kalkulují a doplňkové rozpočtové náklady a přípočty a odpočty, které se řeší rámcově ve smlouvě o dílo.

Rekapitulace rozpočtu

Obsahuje:

- Základní údaje - název, místo, datum, objednatel, zpracovatel
- Stručný popis – souhrnná charakteristika stavby
- Cena stavby celkem bez DPH. (součet cen objektů, cen vedlejších nákladů objektů a ceny vedlejších nákladů stavby)
- Základny pro výpočet DPH základní i snížené
- Hodnoty DPH základní a snížená
- Cena stavby celkem včetně DPH
- Seznam stavebních objektů s uvedením ceny bez DPH, DPH a ceny celkem

Položkový soupis prací

Podrobný propočet jednotlivých stavebních konstrukcí a prací uspořádaný do tabulky. Řádky znamenají jednotlivé položky a jsou seřazeny podle tzv. dílů, sloupce znamenají typy výpočtu.

3 POROVNÁVACÍ METODY

Podle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku je jedním z dalších způsobů oceňování rozestavěných staveb. Porovnávací přístup odráží aktuální situaci na trhu. Vychází z porovnání předmětu ocenění, který má stejný nebo podobný předmět a cenu sjednanou při prodeji.

Ocenění provádíme porovnáním na základě řady volitelných hledisek:

- druh a účel věci,
- materiálů,
- technického stavu,
- velikost,
- lokality, atd.

Skutečnost je, že stavby rodinných domů nejsou totožné jak dispozičně, tak svým stavem. Je tedy třeba brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané stavby podobné a jejich odlišnosti vyjádřit v ceně.

Porovnávací metodu lze použít všude, kde pro porovnání existují podmínky. Předpokladem je podobnost, srovnatelnost, obdobný užitek a časová aktuálnost porovnávaných nemovitostí.

3.1 METODIKY POROVNÁNÍ

3.1.1 Metoda monokriteriální

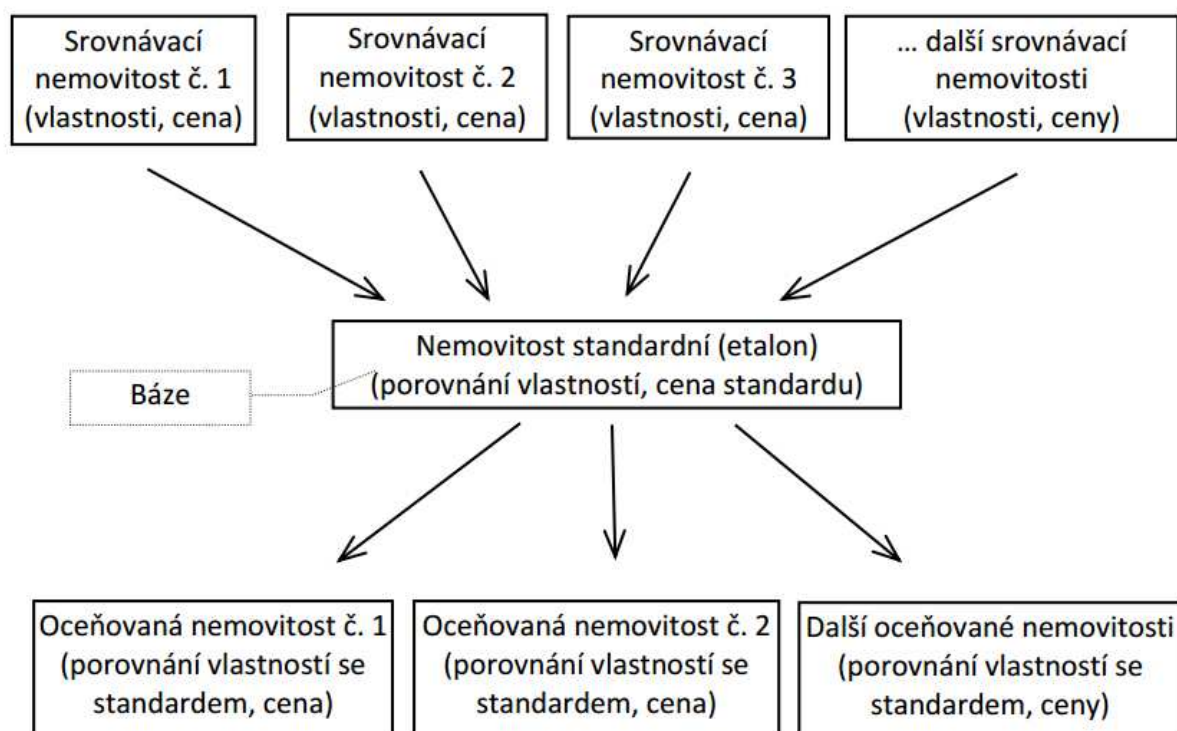
Při této metodě se porovná na základě jednoho kritéria (například velikosti)

3.1.2 Metoda multikriteriální

Při této metodě se porovná na základě více kritérií

3.1.3 Metoda nepřímého porovnání

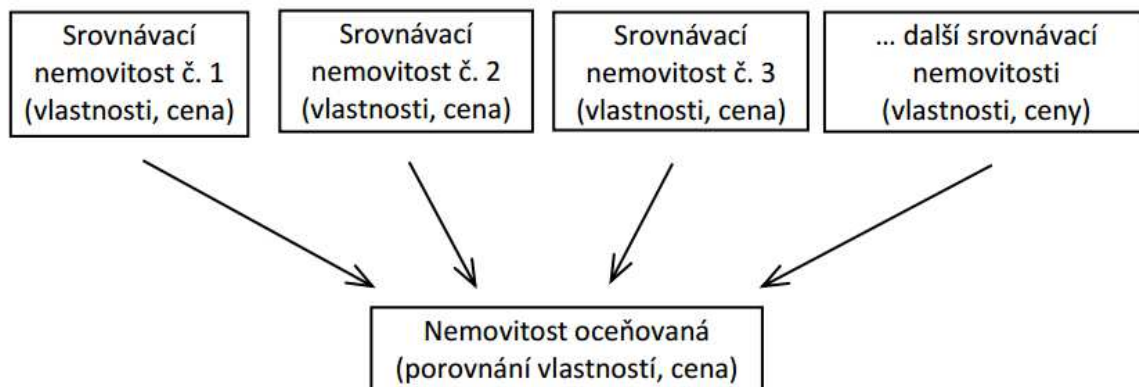
Metoda, při níž je oceňovaná nemovitost porovnáována se standardním objektem, který má přesně definované vlastnosti a cenu. Cena standardního je odvozena na základě databáze.



Obr. č. 2 – Metoda nepřímého porovnání (5)

3.1.4 Metoda přímého porovnání

Metoda porovnání mezi nemovitostmi srovnávanými a nemovitostí oceňovanou.



Obr. č. 3 – Metoda přímého porovnání (5)

Abych mohla porovnat ceny rozestavěných staveb z inzerce s rozestavěnou stavbou ve Vranovicích, musím k ní přičíst i cenu pozemku. Cena staveb z inzerce již tuto cenu zahrnuje.

4 PRAKTICKÁ ČÁST

V první části ocením rozestavěnou stavbu a k ní příslušný pozemek podle vyhlášky č. 199/2014 Sb.

V druhé části ocením provedené stavební práce, které byly provedené na oceňované nemovitosti. Ocenění bude provedeno pomocí položkového rozpočtu.

V třetí části se věnuji porovnání ceny rozestavěných staveb z internetové inzerce a určím cenu rozestavěné stavby v obci Vranovice nad Svitavou.

4.1 POPIS ROZESTAVĚNOSTI NEMOVITOSTI

Jedná se o nedokončenou stavbu rodinného domu s jedním nadzemním podlažím, půdním prostorem bez účelového využití a garáží. Pozemek se nachází v Jihomoravském kraji, okres Brno-venkov, obec Vranovice nad Svratkou, v západní části obce, přístupné ze zpevněné komunikace v ulici Nad Dolinami a je napojen na všechny inženýrské sítě.

Pozemek je velmi mírně svažité (výškový rozdíl terénu pod objektem rozestavěného rodinného v podélném řezu činí 300 mm). Rodinný dům je situován v jižní polovině pozemku pozemkové parcely číslo 810/9, zbylá část může být využita jako přilehlá zahrada k objektu. Parcela je oplocena oplocením o $v = 1,5\text{m}$. Z jižní strany bude pozemek oplocen plotem s pevnou podezdívkou.

Dům je rozestavěn do stavu hrubé stavby, to znamená, že jsou provedeny základy včetně ležatých rozvodů, izolace proti zemní s tepelné vlhkosti, nosné obvodové zdivo, příčky, konstrukce krovu se střešní krytinou, podkladní vrstvy podlahových konstrukcí, hrubé rozvody ZTI, osazení vnějších oken a dveří.

V projektové dokumentaci se uvažuje, že je stavba založena na betonových základových pasech, které mají šterkopískový podsyp tloušťky 100mm. Izolace proti vlhkosti je navržena z modifikovaných asfaltových pásů a tepelná izolace podlah Polystyren PSB-S 25 100mm je překryta PE folií.

Obvodové stěny jsou zděny z bloků YTONG tloušťky 500 mm na tmel, v místě garáže je navržena na 375 mm. Vnitřní nosné zdivo je z bloků YTONG tloušťky 300 mm na tmel. Dělicí příčky jsou tloušťky 125 mm a 150 mm také zděny na tmel.

Stropní konstrukce je tvořena dřevěnými stropními vazníky 120/180 mm, pod touto konstrukcí bude proveden sádkartonový podhled CFK 12,5 na CD roštu, vzniklý prostor bude vyplněn tepelnou izolací ROCKMIN o celkové tloušťce 300 mm. Na tuto konstrukci bude proveden prkenný záklop z prken tl. 35 mm.

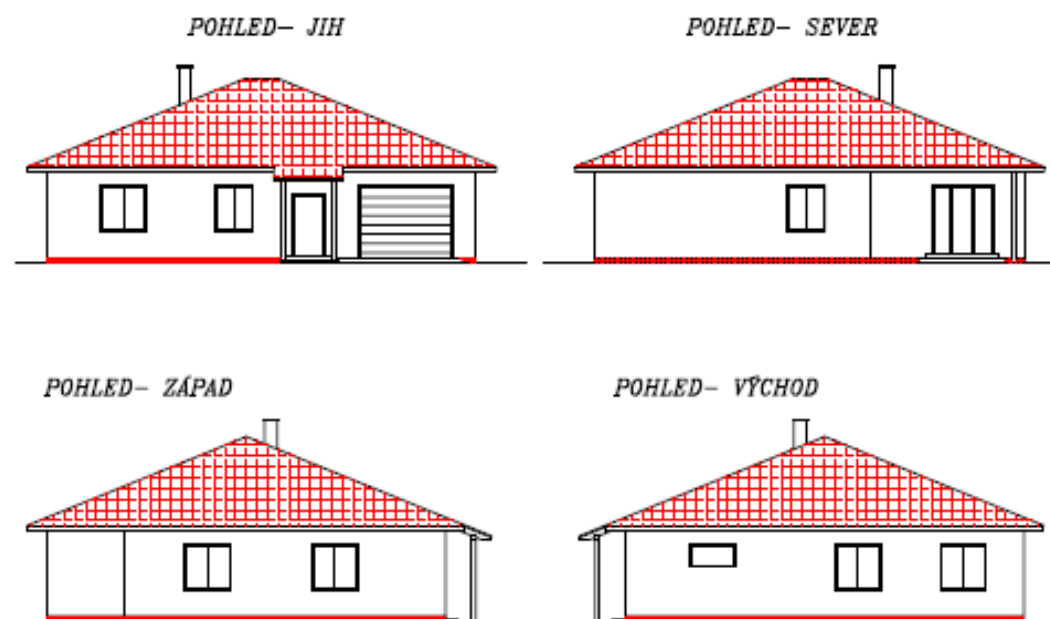
Překlady nad otvory jsou ze systému YTONG, tvoří ztracené bednění pro věnec (lity do YTONGU U-profilů tl. 375 mm). V místě otvorů je vyztužen při dolním líci 4ØR14, překlad je izolován polystyrenem.

Nosná konstrukce střechy je dřevěná se středovými vaznicemi. Střešní krytina je BRAMAC. Střešní konstrukce je dvouplášťová, s větranou mezerou.

Okna jsou dřevěná, zasklené trojsklem, vchodové dveře jsou dřevěné v ocelových zárubních, vnitřní chybí. Garážová vrata jsou řešena roletově. Vchod na půdu je řešen sesuvnými schody.

Kanalizace a technické zařízení budov řešeny pouze hlavní rozvody a trubkování, chybí sanitární zařízení včetně WC, ohřev teplé vody a vybavení kuchyně. Dále chybí nášlapné vrstvy podlah, stejně jako úprava vnějších a vnitřních povrchů stěn. Není řešena bleskosvodná ochrana. Chybí rozvody vytápění a elektřiny.

Celkový stavebně technický stav budovy je velmi dobrý bez známek konstrukčních či statických závad.



Obr. č. 4 – Pohledy RD

Celá dokumentace je doložena v příloze č. 1.

4.2 OCENĚNÍ ROZESTAVĚNÉ STAVBY A POZEMKU

4.2.1 Ocenění rozestavěné stavby

Toto ocenění se provede podle vyhlášky č. 199/2014 Sb. k provedení zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Cena stavby §10

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k vyhlášce 199/2014Sb., základní, cenou upravenou podle příslušného ustanovení této vyhlášky v závislosti na účelu užití stavby.

$$CS = CS_N \times pp$$

kde

CScena stavby v Kč,

CS_Ncena stavby v Kč určená nákladovým způsobem, která se
vypočítá podle vzorce $CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100)$,
který je popsán v dalším odstavci

ppkoeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který
se určí podle vzorce

$$pp = I_T \times I_P$$

kde

I_Tindex trhu podle § 4 odst. 1,

I_Pindex polohy § 4 odst. 1.

Tab. č. 2 – Index trhu

Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,01 až -0,06
		II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
		III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,01 až 0,06
2	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03
		II.	Pozemek s právem stavby	-0,02
		III.	Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce).	-0,01
		IV.	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	-0,02
		V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	I.*	Negativní	-0,01 až -0,08
		II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
		III.*	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí	0,01 až 0,08
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I.*	Negativní	-0,01 až -0,04
		II.	Bez vlivu	0,00
		III.*	Pozitivní	0,01 až 0,04
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I.*	Vlivy snižující cenu	-0,10 až -0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0
		III.*	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,30
6	Povodňové riziko	I.	Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	0,70
		II.	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
		III.	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
		IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Index trhu: $I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$				

Výpočet koeficientu trhu IT:

P1= 0,00 ... nabídka odpovídá poptávce	P4= 0,00 ... bez vlivu právních osob
P2= -0,02 ... pozemek s právem stavby	P5= 0,00 ... bez dalších vlivů
P3= 0,00 ... bez vlivu změny okolí	P6= 0,70 ... vysoké povodňové riziko

$$I_T = P_6 \times (1 + \sum P_i) = 0,70 \times (1 - 0,02)$$

$$I_T = 0,686$$

Tab. č. 3 – Index polohy

Znak			Kvalitativní pásma					
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Druh a účel stavby na pozemku				
				Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	Stavby pro rodinnou rekreaci	Budovy pro školství a zdravotnictví	Budovy pro obchod a administrativu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01	1,00	0,85	0,55	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,03	0,04	0,01	0,10	0,08
		II.	Obchodní centra	0,01	0,02	-0,01	0,00	0,10
		III.	Rekreační oblasti	-0,02	-0,01	0,05	-0,15	-0,05
		IV.	Bez zástavby	-0,03	-0,03	0,02	0,00	-0,01
		V.	Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	-0,10	-0,10	-0,05	-0,05	0,00
		VI.	Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	0 až -0,15	0 až -0,15	0 až -0,20	-0,10	-0,02
		VII.	Stavby pro zemědělství	0 až -0,10	0 až -0,10	0 až -0,05	-0,10	-0,05
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce – centrum obce	0,01	0,03	-0,01	0,10	0,10
		II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00	0,02	0,00	0,08	0,05
		III.	Okrajové části obce	-0,01	-0,05	0,05	0,02	0,00
		IV.	Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	-0,02	-0,08	0,07	0,00	-0,03
		V.	Samoty	-0,08	-0,10	0,08	-0,05	-0,10
		VI.	Ostatní neuvedené	-0,03	-0,03	0,03	0,05	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10	-0,10	-0,05	-0,07	-0,08
		III.	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	-	-	-0,15	-	-
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		II.	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02	-0,01	0,00	0,00	-0,01
		III.	V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05	-0,02	0,00	-0,01	-0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	I.	Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	-0,08	-0,08	-0,05	-	-0,10
		II.	Příjezd pouze jednostopým vozidlem	-0,07	-0,07	-0,04	-	-0,07
		III.	Příjezd po nepevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,05	-0,05	-0,03	-0,07	-0,05
		IV.	Příjezd po nepevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03	-0,02	-0,02	-0,03	-0,03
		V.	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nepevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	-0,02	0,00	-0,01	-0,02	-0,02
		VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01	0,01	0,00	0,05	0,10
7	Osobní hromadná doprava,*	I.	Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,07	-0,07	-0,01	-0,05	-0,10
		II.	Zastávka od 201 do 1000 MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01 až -0,06	-0,01 až -0,06	0	-0,01 až -0,03	0,01 až -0,06
		III.	Zastávka do 200 m včetně MHD – dobrá dostupnost centra obce,	0 až 0,02	0 až 0,02	0,00	0 až 0,01	0 až 0,02
		IV.	MHD – centrum obce	0,03	0,03	0,00	0,02	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I.	Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01	-0,01	0,00	0,00	-0,03
		II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,01	0,04	0,01	0,05	0,05
		IV.	Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,02	0,08	0,02	0,10	0,10

9	Obyvatelstvo	I.	Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30
		II.	Bezproblémové okolí	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,02	-0,01	0,00	0,00	0,00
		II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Nižší než je průměr v kraji	0,02	0,01	0,00	0,00	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené**	I.	Vlivy snižující cenu	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Vlivy zvyšující cenu	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30

Index polohy:

$$I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$$

Začlenění do kvalitativního pásma se posuzuje pro všechny pozemky v jednotném funkčním celku.

* V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku.

Součet všech přírážek a sražek ve znacích 2 až 11 lze uplatnit maximálně v hodnotě - 0,80.

** Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí být odůvodněno včetně použité výše jeho hodnoty.

Výpočet koeficientu polohy I_P :

P1= 1,00 ... rezidenční stavby nad 2000 o.	P7= 0,00 ... dobrá dostupnost do centra
P2= 0,04 ... rezidenční zástavba	P8= 0,00 ... bez možnosti komerce
P3= -0,05 ... okrajová část obce	P9= 0,00 ... bezproblémové okolí
P4= 0,00 ... všechny inženýrské sítě	P10= 0,00 ... průměrná nezaměstnanost
P5= 0,00 ... veškerá vybavenost	P11= 0,00 ... bez dalších vlivů
P6= 0,00 ... příjezd po zpevněné komun.	

$$I_P = P_1 \times (1 + \sum P_i) = 1 \times (1 + 0,99)$$

$$I_P = 1,99$$

cena stavby určená nákladovým způsobem §11

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100)$$

kde

CS_N cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

ZCUzákladní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 11 až 21,

P_{mj} počet měrných jednotek stavby,

o opotřebení stavby v %,

1 a 100.....konstanty.

Základní cena upravená rozestavěného rodinného domu §13

Základní cena upravená rodinného domu rozestavěného se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

kde

ZCUzákladní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru,

ZCzákladní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru podle přílohy č. 11 k této vyhlášce,

K₄koeficient vybavení stavby vypočítané podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n),$$

kde

1 a 0,54konstanty,

nsoučet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v tabulce č. 3 v příloze č. 21 k této vyhlášce, s nadstandardním vybavením, snížený o součet cenových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením, určených z uvedených tabulek.

K₅koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k této vyhlášce,

K_ikoeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41 k této vyhlášce, vztahený k cenové úrovni roku 1994.

Tab. č. 4 – Základní cena za m³ obestavěného prostoru RD se šikmou střechou

Rodinný dům Rekreační chalupa Rekreační domek	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží				Podsklepený			
	s jedním *) nadzemním podlažím		se dvěma *) nadzemními podlažními		s jedním *) nadzemním podlažím		se dvěma *) nadzemními podlažními	
Svislá konstrukce:	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena
zděná	A	2 290	B	1 975	C	2 130	D	1 900
železobetonová - monolitická	E	2 495	F	2 140	G	2 340	H	2 065
železobetonová - montovaná	CH	2 390	I	2 050	J	2 235	K	1 975
dřevěná	L	2 080	M	1 780	N	1 925	O	1 705

*) do uvedeného počtu podlaží není započteno podkrovní

Tab. č. 5 – Koeficient polohový K_5

Číslo položky	Název, resp. skupiny měst a obcí	Koeficient K_5
1	Praha, Brno, Ostrava	1,20 až 1,25
2	Ostatní statutární města a katastrální území lázeňských míst typu A uvedená v tabulce č. 2	1,10 až 1,15
3	Města, která byla k 31. prosinci 2002 sídly okresních úřadů a katastrální území lázeňských míst typu B uvedená v tabulce č. 2	1,05
4	Ostatní města	1,00
5	Ostatní obce s 1001 obyvatel a více	0,90
6	Ostatní obce do 1000 obyvatel včetně	0,80

Tab. č. 6 – Koeficient změn cen stavby - K_i

	Kód SKP	Název položky	Hodnota K _i
1	2	3	4
SEKCE 1 – BUDOVY			
11	BUDOVY BYTOVÉ		
111	Budovy jednobytové		2,115
	46.21.11.1	Budovy jednobytové	
	46.21.11.3-4	Budovy pro rodinnou rekreaci	
112	Budovy dvou a vícebytové		
1121	46.21.11.2	Budovy dvoubytové	2,119
1122	46.21.11.2	Budovy tří a vícebytové	2,100
	46.21.12..		
113	Budovy bytové ostatní		2,032
	46.21.18.2	Budovy se službami sociální péče	
	46.21.19.1	Budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.	

Zatřídění pro potřeby ocenění podle ocenovacího předpisu, příloha č. 11

Tab. č. 7 – Typ stavby podle druhu svislé konstrukce, počtu NP a podsklepení

Svislé konstrukce:	Podsklepení stavby	Počet nadzemních podlaží:	Typ:
zděné	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	s jedním podlažím	A
		se dvěma podlažím	B
	podsklepený	s jedním podlažím	C
		se dvěma podlažím	D
železobetonové monolitické	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	s jedním podlažím	E
		se dvěma podlažím	F
	podsklepený	s jedním podlažím	G
		se dvěma podlažím	H
železobetonové montované	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	s jedním podlažím	CH
		se dvěma podlažím	I
	podsklepený	s jedním podlažím	J
		se dvěma podlažím	K
dřevěné	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	s jedním podlažím	L
		se dvěma podlažím	M
	podsklepený	s jedním podlažím	N
		se dvěma podlažím	O

Rodinný dům, rekreační chata nebo domek:

typ A

Svislá nosná konstrukce:

zděná

podsklepení:

nepodsklepená

Podkroví:

nemá podkroví

Střecha:

se šikmou střechou

počet nadzemních podlaží:

s jedním podlažím

Zastavěné plochy, výška podlaží a obestavěný prostor z technické zprávy

Zastavěná plocha: 221,5 m²

Konstrukční výška: 2,97 m

Obestavěný prostor: 680 m³

Tab. č. 8 – Cenové (objemové) podíly konstrukcí a vybavení podle typu budov (příloha č. 21)

Číslo položky	Konstrukce a vybavení	Typ domu, chalupy nebo domku			
		A,E,CH,L	B,F,I,M	C,G,J,N	D,H,K,O
1	Základy včetně zemních prací	0,082	0,071	0,054	0,043
2	Svislé konstrukce	0,212	0,223	0,234	0,243
3	Stropy	0,079	0,084	0,091	0,093
4	Zastřešení mimo krytinu	0,073	0,052	0,054	0,042
5	Krytiny střech	0,034	0,032	0,033	0,030
6	Klempířské konstrukce	0,009	0,008	0,008	0,007
7	Vnitřní omítky	0,058	0,062	0,061	0,064
8	Fasádní omítky	0,028	0,031	0,028	0,033
9	Vnější obklady	0,005	0,004	0,005	0,004
10	Vnitřní obklady	0,023	0,023	0,022	0,024
11	Schody	0,010	0,024	0,023	0,039
12	Dveře	0,032	0,033	0,032	0,034
13	Okna	0,052	0,052	0,051	0,053
14	Podlahy obytných místností	0,022	0,022	0,021	0,023
15	Podlahy ostatních místností	0,010	0,011	0,013	0,014
16	Vytápění	0,052	0,044	0,053	0,042
17	Elektroinstalace	0,043	0,041	0,042	0,040
18	Bleskosvod	0,006	0,006	0,006	0,005
19	Rozvod vody	0,032	0,030	0,029	0,028
20	Zdroj teplé vody	0,019	0,018	0,017	0,016
21	Instalace plynu	0,005	0,005	0,005	0,005
22	Kanalizace	0,031	0,028	0,027	0,029
23	Vybavení kuchyní	0,005	0,005	0,005	0,005
24	Vnitřní hygienické vybavení	0,041	0,051	0,043	0,050
25	Záchod	0,003	0,004	0,003	0,004
26	Ostatní	0,034	0,036	0,040	0,030

Výpočet koeficientu K_4

	konstrukce, vybavení	objemový podíl [%]	část [%]	upravený obj. podíl
1	Základy včetně zemních prací	0,082	100	8,2
2	Svislé konstrukce	0,212	100	21,2
3	Stropy	0,079	100	7,9
4	Zastřešení mimo krytinu	0,073	100	7,3
5	Krytina	0,034	100	3,4
6	Klempířské konstrukce	0,009	100	0,9
7	Vnitřní omítky	0,058	100	5,8
8	Fasádní omítky	0,028	100	2,8
9	Vnější obklady	0,005	100	0,5
10	Vnitřní obklady	0,023	100	2,3
11	Schody	0,010	100	1,0
12	Dveře	0,032	100	3,2
13	Okna	0,052	100	5,2
14	Podlahy obytných místností	0,022	100	2,2

15	Podlahy ostatních místností	0,010	100	1,0
16	Vytápění	0,052	100	5,2
17	Elektroinstalace	0,043	100	4,3
18	Bleskosvod	0,006	100	0,6
19	Rozvod vody	0,032	100	3,2
20	Zdroj teplé vody	0,019	100	1,9
21	Instalace plynu	0,005	0	0,0
22	Kanalizace	0,031	100	3,1
23	Vybavení kuchyní	0,005	100	0,5
24	Vnitřní hygienické vybavení	0,041	100	4,1
25	Záchod	0,003	100	0,3
26	Ostatní	0,034	100	3,4
Součet upravených objemových podílů				99,5

Výpočet stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

	konstrukce, vybavení	upravený obj. podíl	Rozestav. [%]	Dok [%]
1	Základy včetně zemních prací	0,082	100	8,2
2	Svislé konstrukce	0,212	100	21,2
3	Stropy	0,079	80	6,3
4	Zastřešení mimo krytinu	0,073	100	7,3
5	Krytina	0,034	100	3,4
6	Klempířské konstrukce	0,009	0	0,0
7	Vnitřní omítky	0,058	0	0,0
8	Fasádní omítky	0,028	0	0,0
9	Vnější obklady	0,005	0	0,0
10	Vnitřní obklady	0,023	0	0,0
11	Schody	0,010	0	0,0
12	Dveře	0,032	20	0,6
13	Okna	0,052	100	5,2
14	Podlahy obytných místností	0,022	90	2,0
15	Podlahy ostatních místností	0,010	90	0,9
16	Vytápění	0,052	0	0,0
17	Elektroinstalace	0,043	0	0,0
18	Bleskosvod	0,006	0	0,0
19	Rozvod vody	0,032	0	0,0
20	Zdroj teplé vody	0,019	0	0,0
21	Instalace plynu	0,005	0	0,0
22	Kanalizace	0,031	0	0,0
23	Vybavení kuchyní	0,005	0	0,0
24	Vnitřní hygienické vybavení	0,041	0	0,0
25	Záchod	0,003	0	0,0
26	Ostatní	0,034	0	0,0
Stupeň rozestavěnosti				55,1

Výpočet:

Základní cena (dle přílohy č. 11) [Kč/m ³]	=	2290
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu)	=	0,9950
Polohový koeficient K_5 (příloha č. 20)	=	1,00
Koeficient změny cen staveb K_i (příloha č. 41)	=	2,115

Základní upravená cena ZCU [Kč/m³]

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i = 2\,290 \times 0,9950 \times 1 \times 2,115 = \mathbf{4\,819,13}$$

Cena stanovená nákladovým způsobem CS_N [Kč]

Obestavěný prostor [m ³]	=	650,00
$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100) = 4\,819,13 \times 650 \times (1-0)$	=	3 132 436,61

Cena stavby CS [Kč]

Index trhu I_T [-]	=	0,7
Index polohy I_P [-]	=	1,99
koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (pp [-])		
$pp = I_T \times I_P = 0,7 \times 1,99$	=	1,3930
$CS = CS_N \times pp = 3\,132\,436,61 \times 1,3930$	=	4 363 484,2

Výpočet zjištěné ceny nedokončené stavby

$$C = CS \times \text{stupeň rozestavěnosti} = 0,551 \times 4\,363\,484,2 \text{ Kč} = \mathbf{\underline{\underline{2\,404\,279,8 \text{ Kč}}}}$$

4.2.2 Ocenění pozemku

Pro účely porovnání nemovitosti s nemovitostmi nabízenými na trhu musím provést ocenění pozemku, aby bylo porovnávání obsahově podobné. Ocenění pozemku podle zákona o ocenění majetku se provádí následovně:

„Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.

Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými

cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.

Nejsou-li při zpracování cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků podle odstavce 2 v dané obci k dispozici nebo nelze-li je použít, protože již neodpovídají úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků ke dni vypracování cenové mapy, určí se ceny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel; skupiny obcí stanoví vyhláška. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku. Údaje o postupu a porovnání obce uvedou v textové části cenové mapy, která popřípadě obsahuje další vysvětlivky. Podrobnější metodiku zpracování cenových podkladů pro cenovou mapu stanoví vyhláška.

Jestliže nelze cenu stavebního pozemku určit podle odstavce 2 nebo 3, do cenové mapy se cena takového pozemku neuvede a pozemek se oceňuje podle odstavce 1 druhé věty.

Návrh cenové mapy stavebních pozemků nebo její změny předkládá obec před jejím vydáním Ministerstvu financí k vyjádření. Obec zašle vyhlášku současně s jejím vyhlášením Ministerstvu financí k uveřejnění v Cenovém věstníku.

Koncem každého kalendářního roku se obecně závaznou vyhláškou obce doplňují cenové mapy o nové ceny stavebních pozemků. Změní-li se sjednaná cena, účel užití nebo stavební vybavenost pozemku, určí se nová cena pozemku způsobem podle odstavce 2 nebo 3. Přitom platí postup podle odstavce 5.

Obec umožní nahlédnout bezplatně do cenové mapy pozemků vedené touto obcí každému, kdo o to požádá.

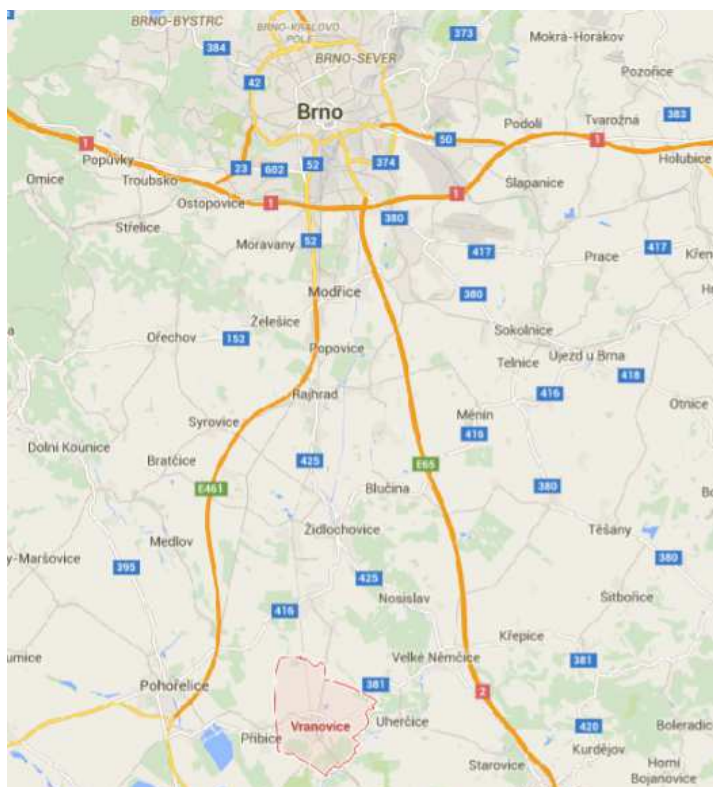
K ceně pozemku určené podle odstavce 1 se přičte cena stavby, popřípadě staveb, které jsou jeho součástí. Stojí-li stavba, která je součástí pozemku, na několika pozemcích, nezapočte se k ceně pozemku, na němž je přestavkem. Způsob určení výměry nemovité věci stanoví vyhláška.

K ceně pozemku určené podle odstavce 1 se přičte cena trvalých porostů. " (7)

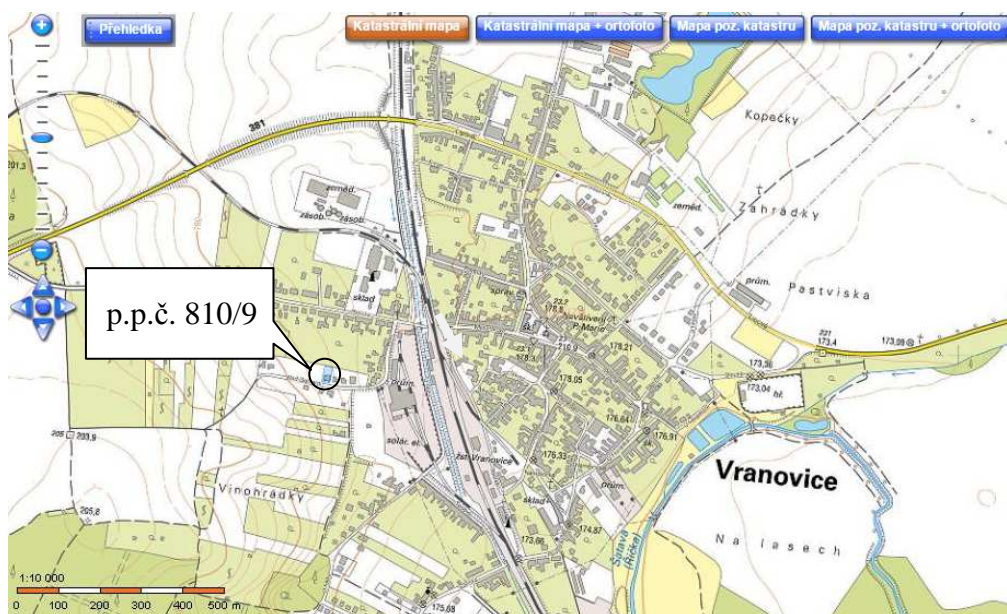
Popis pozemku

Pozemek se nachází v Jihomoravském kraji, okres Brno-venkov, obec Vranovice nad Svratkou, v západní části obce, přístupné ze zpevněné komunikace v ulici Nad Dolinami a je napojen na všechny inženýrské sítě.

Pozemek je velmi mírně svažitý (výškový rozdíl terénu pod objektem rozestavěného rodinného v podélném řezu činí 300 mm). Rodinný dům je situován v jižní polovině pozemku pozemkové parcely číslo 810/9, zbylá část může být využita jako přilehlá zahrada k objektu. Parcela je oplocena oplocením o $v = 1,5\text{m}$. Z jižní strany bude pozemek oplocen plotem s pevnou podezdívkou.



Obr. č. 5 – Poloha obce Vranovice nad Svratkou (17)



Obr. č. 6 – Umístění pozemku v obci (18)



Obr. č. 7 – Dispozice a okolí pozemku (18)

Základní cena stavebního pozemku ZC [Kč]

Základní cena stavebního pozemku na území obce se určí

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6,$$

kde

ZCzákladní cena stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC_vzákladní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m² uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce

O₁koeficient velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O₂koeficient hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O₃koeficient polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O₄koeficient technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O₅koeficient dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O₆.....koeficient občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce.

Tab. č. 9 – Základní cena stavebního pozemku vyjmenovaných obcí, okresů nebo oblastí v Kč za m²

Kraj v členění na vyjmenované obce, okresy, nebo oblasti některých měst*	Základní cena vyj. obce (Kč/m ²)	Kraj v členění na vyjmenované obce, okresy, nebo oblasti některých měst *	Základní cena vyj. obce (Kč/m ²)	Kraj v členění na vyjmenované obce, okresy, nebo oblasti některých měst *	Základní cena vyj. obce (Kč/m ²)	Kraj v členění na vyjmenované obce, okresy, nebo oblasti některých měst*	Základní cena vyj. obce (Kč/m ²)
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA		PLZEŇSKÝ KRAJ		LIBERECKÝ KRAJ		JIHOMORAVSKÝ KRAJ	
Praha - oblast 1	50 310	Plzeň - oblast 1	5 550	Česká Lípa	810	Blansko	1 610
Praha - oblast 2, 3, 6,	16 800	Plzeň - oblast 2	2 050	Jablonec nad Nisou	1 190	Břeclav	1 390
Praha - oblast 4, 5, 9, 10, 21	6 950	Plzeň - oblast 3	2 110	Liberec 1	3 200	Hodonín	1 350
Praha - oblast 12, 11, 20, 7, 18,	4 780	Plzeň - jih	1 025	Liberec 2, 3, 4, 5	2 340	Vyškov	1 300
Praha - oblast - 8, 13, 14, 15, 16, 17, 19	4 580	Plzeň - sever	1 000	Semily	750	Znojmo	1 625
STŘEDOČESKÝ KRAJ		Domažlice	1 165	KRAJ. HRADECKÝ KRAJ		OLOMOUCKÝ KRAJ	
Benetsov	1 950	Klatovy	1 180	Hradec Králové 1, 3	1 920	Jeseník	900
Beroun	2 450	Řokycany	1 050	Hradec Králové 2,4,5	1 520	Olomouc 1	4 100
Kladno 1	2 160	Tachov	910	Jičín	950	Olomouc 2,3,4	2 480
Kladno 2,3	1 500	KARLOVARSKÝ KRAJ		Náchod	620	Prostějov	1 300
Kolín	1 890	Karlovy Vary - oblast 1	6 720	Rychnov nad Kněžnou	615	Přerov 1,2	1 970
Kutná Hora	1 205	Karlovy Vary - oblast 2, 3, 4	2 450	Trutnov	740	Přerov 3, 4, 5	720
Mělník	1 590	Chab	1 060	PARDUBICKÝ KRAJ		Šumperk	1 450
Mladá Boleslav	2 015	Františkovy Lázně 1	1 865	Chrudim	870	ZLÍNSKÝ KRAJ	
Nymburk	1 470	Františkovy Lázně 2	1 400	Pardubice 1	2 335	Kroměříž	1 560
Poděbrady 1	2 400	Mariánské Lázně 1	5 500	Pardubice 2, 3, 4, 5, 6	1 400	Luhačovice	1 585
Poděbrady 2	1 850	Mariánské Lázně 2,3	2 200	Svitavy	750	Uherské Hradiště	1 300
Praha - východ	2 120	Sokolov	750	Ústí nad Orlicí	740	Vsetín	854
Jihočeský kraj		Ústecký kraj		Kraj Vysočina		Moravskoslezský kraj	
Praha - západ	2 710	Děčín	960	Havlíčkův Brod	780	Zlín 1	1 500
Prácheň	1 380	Chomutov	1 020	Jihlava 1	2 200	Zlín 2,3	2 083
Rakovník	1 680	Litoměřice	1 350	Jihlava 2,3	1 160	MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ	
Jihočeský kraj		Louny	910	Pelhřimov	670	Ostrava- oblast 2, 5, 6, 9	1 510
České Budějovice 1	6 120	Most	1 040	Třebíč	1 270	Ostrava- oblast 1, 3, 10	1 480
České Budějovice 2,3,4	2 290	Teplice	1 190	Žďár nad Sázavou	680	Ostrava- oblast 4, 7, 8, 11, 12	1 180
Český Krumlov	1 330	Ústí nad Labem 1, 2	1 650	Jihomoravský kraj		Bruntál	665
Jindřichův Hradec	1 150	Ústí nad Labem 3, 4, 5, 6	1 320	Brno - oblast 1,2	9 460	Frýdek-Místek	1 040
Písek	1 125			Brno - oblast 3, 4, 5	4 200	Karviná	540
Prácheň	820			Brno - oblast 6, 7, 8, 9	3 150	Nový Jičín	580
Strakonice	1 000			Brno - venkov	1 840	Opava 1	2 100
Tábor	1 050					Opava 2,3,4	1 380

Tab. č. 10 – Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce předchozí

Označení znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
O₁	Velikost obce	
- Velikost obce podle počtu obyvatel:		
I.	Nad 5000 obyvatel	0,95
II.	2001 – 5000	0,85
III.	1001 – 2000	0,75
IV.	501 – 1000	0,65
V.	Do 500 obyvatel	0,50
O₂	Hospodářsko-správní význam obce	
I.	Havířov a katastrální území lázeňských míst typu A ⁰⁾	0,95
II.	Obce, které byly k 31. 12. 2002 sídly okresních úřadů a katastrální území lázeňských míst typu B ⁰⁾	0,90
III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
IV.	Ostatní obce	0,60
O₃	Poloha obce	
I.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05
II.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
III.	Obec vzdálená od hranice obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
IV.	Obec vzdálená od hranice vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
V.	V ostatních případech	0,80
O₄	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)	
- V obci je:		
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
II.	Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
III.	Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
IV.	Elektřina	0,55
O₅	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)	
- V obci je:		
I.	Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
II.	Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
III.	Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
IV.	Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70
O₆	Občanská vybavenost v obci	
- Občanská vybavenost obce:		
I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00
II.	Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98
III.	Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	0,95
IV.	Omezenou vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90
V.	Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85
VI.	Žádná vybavenost	0,80

Výpočet základní ceny pozemku ZC [Kč]

$$ZC_v \text{ pro Brno – venkov [Kč]} = 1\,840$$

O1= 0,85 ... velikost 2001-5000	O4= 1,00 ... el., voda, kanal. i plyn
O2= 0,60 ... ostatní obce	O5= 0,95 ... železniční a autobus. zastávka
O3= 0,80 ... ostatní případy	O6= 0,98 ... rozšířenou vybaveností

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

$$(1\,840 \times 0,85 \times 0,60 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,98) = 698,9203$$

Základní cena upravená ZCU

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, kromě pozemku uvedeného v odstavci 5, nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m²
určená podle § 3,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

$$I = I_T \times I_o \times I_p,$$

kde

I_T..... index trhu, který se určí podle vzorce

$$I_T = P_6 \times (1 + \sum P_i)$$

kde

1..... konstanta,

P_i..... hodnota kvalitativního pásma i-tého(od 1 do 5) znaku
indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 k této vyhlášce

I_o index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce

$$I_o = 1 + \sum P_i$$

kde

1. konstanta,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého (od 1 do 6) znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů,

I_p index polohy, který se určí podle vzorce

$$I_p = P_1 \times (1 + \sum P_i)$$

kde

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby,

i pořadové číslo znaku indexu polohy,

n počet znaků indexu polohy.

Tab. č. 11 – Index trhu s nemovitostmi

Znak		Kvalitativní pásma		
P_1	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,01 až -0,06
		II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
		III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,01 až 0,06
2	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03
		II.	Pozemek s právem stavby	-0,02
		III.	Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce),	-0,01
		IV.	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	-0,02

		V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	I.*	Negativní	-0,01 až -0,08
		II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
		III.*	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí	0,01 až 0,08
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I.*	Negativní	-0,01 až -0,04
		II.	Bez vlivu	0,00
		III.*	Pozitivní	0,01 až 0,04
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I.*	Vlivy snižující cenu	-0,10 až -0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0
		III.*	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,30
6	Povodňové riziko	I.	Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	0,70
		II.	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
		III.	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
		IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Index trhu: $I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$				

Tab. č. 12 – Index omezujících vlivů pozemku

Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	I.	Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	-0,01 až -0,03
		II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	I.	Svažitost terénu pozemku nad 15 %, orientace SV, S a SZ	-0,02 až -0,04
		II.	Svažitost terénu pozemku nad 15 %, ostatní orientace	-0,01 až -0,02
		III.	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	0,00 až -0,01
		IV.	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	I.	Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	-0,01 až -0,05
		II.	Snižená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	-0,01 až -0,05
		III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
		II.	Ochranné pásmo ¹⁾	-0,01 až -0,05
		III.	Chráněná krajinná oblast ²⁾ v 1. a 2. zóně, nebo národní park ³⁾	-0,01 až -0,05
		IV.	Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka ⁴⁾	-0,03 až -0,10
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
		II.	Stavební uzávěra	-0,01 až -0,05
		III.	Stavba pod povrchem pozemku	-0,01 až -0,05
6	Ostatní neuvedené	I.*	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0

Index omezujících vlivů na pozemek: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$

Tab. č. 13 – Index polohy pozemku zastavěné stavby RD

Znak			Kvalitativní pásma					
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Druh a účel stavby na pozemku				
				Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	Stavby pro rodinnou rekreaci	Stavby pro školství a zdravotnictví	Stavby pro obchod a administrativu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01	1,00	0,85	0,55	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,03	0,04	0,01	0,10	0,08
		II.	Obchodní centra	0,01	0,02	-0,01	0,00	0,10
		III.	Rekreační oblasti	-0,02	-0,01	0,05	-0,15	-0,05
		IV.	Bez zástavby	-0,03	-0,03	0,02	0,00	-0,01
		V.	Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	-0,10	-0,10	-0,05	-0,05	0,00
		VI.	Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zasahující do okolí	0 až -0,15	0 až -0,15	0 až -0,20	-0,10	-0,02
		VII.	Stavby pro zemědělství	0 až -0,10	0 až -0,10	0 až -0,05	-0,10	-0,05
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce – centrum obce	0,01	0,03	-0,01	0,10	0,10
		II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00	0,02	0,00	0,08	0,05
		III.	Okrajové části obce	-0,01	-0,05	0,05	0,02	0,00
		IV.	Části obce nesoucí s obcí (mimo samoty)	-0,02	-0,08	0,07	0,00	-0,03
		V.	Samoty	-0,08	-0,10	0,08	-0,05	-0,10
		VI.	Ostatní neuvedené	-0,03	-0,03	0,03	0,05	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10	-0,10	-0,05	-0,07	-0,08
		III.	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	-	-	-0,15	-	-
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovitě věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		II.	V okolí nemovitě věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02	-0,01	0,00	0,00	-0,01
		III.	V okolí nemovitě věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05	-0,02	0,00	-0,01	-0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	I.	Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	-0,08	-0,08	-0,05	-	-0,10
		II.	Příjezd pouze jednostopým vozidlem	-0,07	-0,07	-0,04	-	-0,07
		III.	Příjezd po nepevně komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,05	-0,05	-0,03	-0,07	-0,05
		IV.	Příjezd po nepevně komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03	-0,02	-0,02	-0,03	-0,03
		V.	Příjezd po zpevně komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nepevně komunikaci s možností parkování na pozemku	-0,02	0,00	-0,01	-0,02	-0,02
		VI.	Příjezd po zpevně komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		VII.	Příjezd po zpevně komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01	0,01	0,00	0,05	0,10
7	Osobní hromadná doprava,*	I.	Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,07	-0,07	-0,01	-0,05	-0,10
		II.	Zastávka od 201 do 1000 MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01 až -0,06	-0,01 až -0,06	0	-0,01 až -0,03	-0,01 až -0,06
		III.	Zastávka do 200 m včetně MHD – dobrá dostupnost centra obce	0 až 0,02	0 až 0,02	0,00	0 až 0,01	0 až 0,02
		IV.	MHD – centrum obce	0,03	0,03	0,00	0,02	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I.	Nevhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01	-0,01	0,00	0,00	-0,03
		II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,01	0,04	0,01	0,05	0,05
		IV.	Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,02	0,08	0,02	0,10	0,10
9	Obyvatelstvo	I.	Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30
		II.	Bezproblémové okolí	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,02	-0,01	0,00	0,00	0,00
		II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Nižší než je průměr v kraji	0,02	0,01	0,00	0,00	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené**	I.	Vlivy snižující cenu	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Vlivy zvyšující cenu	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30
Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$								

Výpočet

Základní cena upravená ZCU [Kč/m²]

Výpočet koeficientu trhu I_T :

P1= 0,00 ... nabídka odpovídá poptávce	P4= 0,00 ... bez vlivu právních osob
P2= -0,02 ... pozemek s právem stavby	P5= 0,00 ... bez dalších vlivů
P3= 0,00 ... bez vlivu změny okolí	P6= 0,70 ... vysoké povodňové riziko

$$I_T = P_6 \times (1 + \sum P_i) = 0,70 \times (1 - 0,02)$$

$$I_T = 0,686$$

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku:

P1= 0,00 ... tvar bez vlivu	P4= 0,00 ... mimo OP
P2= 0,00 ... svažítost o 15%, ostatní orient.	P5= 0,00 ... bez omezení
P3= 0,00 ... neztížené zákl. podm.	P6= 0,00 ... bez vlivů

$$I_O = 1 + \sum P_i = 1 + 0$$

$$I_O = 1,00$$

Výpočet koeficientu polohy I_P :

P1= 1,00 ... rezidenční stavby nad 2000 o.	P7= 0,00 ... dobrá dostupnost do centra
P2= 0,04 ... rezidenční zástavba	P8= 0,00 ... bez možnosti komerce
P3= -0,05 ... okrajová část obce	P9= 0,00 ... bezproblémové okolí
P4= 0,00 ... všechny inženýrské sítě	P10= 0,00 ... průměrná nezaměstnanost
P5= 0,00 ... veškerá vybavenost	P11= 0,00 ... bez dalších vlivů
P6= 0,00 ... příjezd po zpevněné komun.	

$$I_P = P_1 \times (1 + \sum P_i) = 1 \times (1 + 0,99)$$

$$I_P = 1,99$$

Index cenového porovnání I [-]

$$I = I_T \times I_O \times I_P = 0,686 \times 1,00 \times 1,99 = 1,3651$$

$$\text{základní cena ZC [Kč/m}^2] = 698,9203$$

$$\text{ZCU} = \text{ZC} \times I = 698,9203 \times 1,3651 = \underline{\underline{954,1241}}$$

Cena za pozemek [Kč]

$$\text{Výměra pozemku [m}^2] = 581,00$$

$$\text{CP} = \text{ZCU} \times \text{Pmj} = 954,1241 \times 581,00 = \underline{\underline{554\,346,1}}$$

4.3 OCENĚNÍ PROVEDENÝCH STAVEBNÍCH PRACÍ

Ocenění provedených stavebních prací jsem provedla položkovým rozpočtem pomocí programu BuildPower S. Rekapitulace nákladů je uvedena v následujících tabulkách. Jedná se o krycí list rozpočtu a rekapitulaci nákladů podle stavebních dílů.

Tab. č. 14 – Výsledný položkový rozpočet stavby

Položkový rozpočet stavby			
Stavba: 2015-08-27 08:54:02 Objekt: 2015-08-27 08:54:02 Rozpočet: 1 RD - DIPLOMOVÁ PRÁCE			
Objednatel:		IČ: DIČ:	
Zhotovitel:		IČ: DIČ:	
Vypracoval:			
Rozpis ceny	Dodávka	Montáž	Celkem
HSV	151 903,73	645 771,83	797 675,57
PSV	1 013 166,71	89 803,63	1 102 970,34
MON	0,00	0,00	0,00
Vedlejší náklady	0,00	0,00	0,00
Ostatní náklady	0,00	0,00	0,00
Celkem	1 165 070,44	735 575,46	1 900 645,91
Rekapitulace daní			
Základ pro sníženou DPH	15 %	0,00 CZK	
Snížená DPH	15 %	0,00 CZK	
Základ pro základní DPH	19 %	1 900 645,91 CZK	
Základní DPH	19 %	399 136,00 CZK	
Zaokrouhlení		0,09 CZK	
Cena celkem s DPH		2 299 782,00 CZK	
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end; padding-top: 20px;"> <div style="text-align: center;"> v _____ _____ Za zhotovitele </div> <div style="text-align: center;"> dne 9.10.2015 _____ Za objednatele </div> </div>			

Tab. č. 15 – Rekapitulace dílů

Číslo	Název	Typ dílu	Dodávka	Montáž	Celkem	%
1	Zemní práce	HSV	0,00	81 294,66	81 294,66	4
2	Základy a zvláštní zakládání	HSV	40 826,06	105 258,98	146 085,04	8
3	Svislé a kompletní konstrukce	HSV	17 359,36	377 022,72	394 382,08	21
4	Vodorovné konstrukce	HSV	13 084,42	29 499,71	42 584,13	2
63	Podlahy a podlahové konstrukce	HSV	79 723,38	48 958,27	128 681,65	7
64	Výplně otvorů	HSV	910,51	3 737,49	4 648,00	0
711	Izolace proti vodě	PSV	34 785,52	2 358,68	37 144,20	2
713	Izolace tepelné	PSV	943,60	2 831,83	3 775,43	0
762	Konstrukce tesařské	PSV	815 848,17	25 645,51	841 493,68	44
765	Krytiny tvrdé	PSV	161 589,42	58 557,95	220 147,37	12
766	Konstrukce truhlářské	PSV	0,00	409,66	409,66	0
Cena celkem			1 165 070,44	735 575,46	1 900 645,90	100

Detailní rozpis položek najdete v příloze č. 3.

4.4 VYHODNOCENÍ

Pokud vypočítáme cenu pozemku nákladovou metodou dle vyhlášky, je cena 2 404 279,8 Kč. Pokud ovšem vypočítáme cenu rozestavěné stavby pomocí položkového rozpočtu v programu BuildPower S, je cena 2 299 782 Kč.

Aby byly ceny porovnatelné, neuvažuje se koeficient prodejnosti, kterým se upravovala cena při zjišťování výchozí ceny staveb dle oceňovací vyhlášky. Úprava ceny koeficientem by totiž zkreslovala porovnání s výsledky ocenění zjištěnými jinými metodami, které vliv prodejnosti v konkrétní oblasti nezohledňují.

Propočet ceny dle THU je tedy spíše zjednodušený způsob zjištění ceny, který se používá hlavně pro předběžnou orientaci investora o budoucích nákladech na stavbu.

Ceny zjištěné propočtem dle THU a podle oceňovací vyhlášky jsou velmi podobné. Projektová dokumentace, která sloužila pro zjištění ceny položkovým rozpočtem, nebyla propracovaná do detailů, proto je možné, že některé materiály nebyly narozpočtovány a cena je tak nižší

5 ANALÝZA REALITNÍHO TRHU S ROZESTAVĚNÝMI RD V OKRESU VRANOVICE NAD SVRATKOU



5.1 DATABÁZE





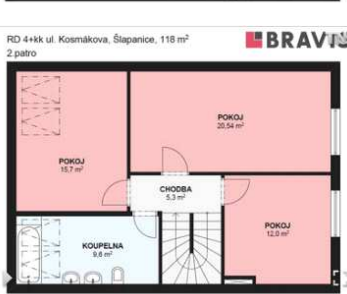
V této kapitole se pokusím srovnat vybrané rozestavěné nemovitosti s rozestavěnou stavbou RD v obci Vranovice nad Svratkou a navrhnou cenu, za kterou lze tuto nemovitost v Brně- venkově prodat.





Nedokončené stavby jsou na realitním trhu zastoupeny méně, sestavení databáze pro porovnávací metodu je tedy pracnější a je méně pravděpodobné, že budou nalezeny srovnatelné objekty s obdobným stupněm rozestavěnosti. Tento problém je řešitelný tak, že se nemovitosti upraví vybranými koeficienty odlišnosti.

Vytvořila jsem databázi 7 staveb, které jsem našla na serveru realit. Nemovitosti jsou uspořádány do tabulky č. 16 s detailním popisem. V tab. č. 17 jsem sestavila nemovitosti do přehledného seznamu a vypsala nejdůležitější informace, podle kterých budu stavby porovnávat.

Tab. č. 16 – Databáze vybraných rozestavěných nemovitostí v okrese Brno-venkov

pořadí		popis	
1		<p>Blažovice</p> <p>Prodej novostavby RD 5+kk s terasou a zahradou, na pozemku o CP 507 m², ve fázi hrubé stavby. Dispozice: přízemí 1.NP: vstoupíte do obývacího pokoje s kuchyňským koutem, ložnice, pracovna, koupelna s WC a technická místnost nebo koupelna, 2.NP: ložnice, dětský pokoj, 2x šatna, terasa s výhledem do zahrady. Ve dvorní části je venkovní terasa s plochou 23 m², na kterou je přístup z patra domu. Dispozici je možno upravit či zcela změnit, nejsou vybudovány příčky pokojů. Pozemek má tvar obdélníku. Orientace na Z, zahrada na J. Dům je postaven z porobetonu, sedlová střecha s krytinou Engoba. V ceně nemovitosti schválená projektová dokumentace. Dokončení stavby lze realizovat ve vlastní režii, případně oslovit stavební firmu. Obec Blažovice se nachází 11 km od Brna. Dobrá občanskou vybavenost mateřská a základní škola, dětské hřiště, obchody, pošta, venkovní sportoviště. Do Brna jezdí IDS JMK autobus a vlak. Prohlídky a podrobné informace k nemovitosti u makléře. Energetická náročnost bud</p> <p>http://www.grandreality.cz/detail/prodej/rodinne-domy/blazovice/2845053.htm</p>	2 550 000 Kč
2		<p>Veverská Bítýška</p> <p>Nabízíme k prodeji řadové domy ve Veverské Bítýšce o velikosti 4+kk ve fázi rozšířené hrubé stavby. Domy jsou uspořádány po čtyřech. Uvedená cena je za rozšířenou hrubou stavbu včetně pozemku. Vzhledem k nadstandardně použitým materiálům je dům označen jako nízkoenergetický, energetická náročnost budovy třída „B“. Jedná se o kvalitní cihelné nízkoenergetické domy, zatepleno 20 cm polystyrénem, v oknech jsou dřevěná eurookna, dešťová kanalizace. Nachystány jsou veškeré inženýrské sítě: elektřina, plyn, obecní voda, kanalizace. Klient má také možnost využít za příplatek koupě domu v dokončeném stavu. Vytápění domů se předpokládá plynovým kondenzačním kotlem s možností podlahového vytápění, v obývacím pokoji je možnost krbu nebo krbových kamen. První nadzemní podlaží je tvořeno: záďveří, technická místnost (komora), WC, obývací část s kuchyňským koutem a jídelnou. Z prostoru obývacího pokoje se vstupuje na terasu a zahradu. Ve druhém nadzemním podlaží je možnost tří pokojů</p> <p>http://www.grandreality.cz/detail/prodej/rodinne-domy/veverska-bityska/2551288.htm</p>	2 625 000 Kč

3	 	<p>Hostěnice u Brna</p> <p>Stavební parcela 432 m2, zahrada 462 m2, celkem 894 m2 pozemku Zastavěná plocha 178 m2.</p> <p>Rozestavěný dům v Hostěnicích u Brna (na hranici Moravského krasu, poblíž přírodního parku Říčky), na kraji obce. Hrubá stavba domu o čtyřech podlažích (suterén – dvojgaráž + skladovací prostory, možnost parkování čtyř aut - 177 m2, I. nadzemí – 126 m2, drhé nadzemí -126 m2, podkroví cca 90 m2). Inženýrské sítě na hranici pozemku, v zahradě vlastní studna. V domě pouze provizorní rozvod elektřiny. Nová dřevěná okna. V části půdorysu provedeny betonové mazaniny hrubých podlah. Hotová střecha, většina klepmířských prvků a část hrubé fasády. Chybí vnitřní schodiště, veškeré rozvody TZB, omítky, podlahy, zařizovací předměty, venkovní zábradlí atd. Dům lze snadno rozdělit na dvojdům (původně byl tak projektován).</p> <p>http://www.grandreality.cz/detail/prodej/rodinne-domy/hostenice/2531253.htm</p>	2 500 000 Kč
4	 <p>RD 4+kk ul. Kosmákova, Šlapanice, 118 m² 1. patro</p>  <p>RD 4+kk ul. Kosmákova, Šlapanice, 118 m² 2. patro</p> 	<p>Šlapanice u Brna</p> <p>V zastoupení majitele nabízíme k prodeji kvalitně postavený řadový dům v klidné části města Šlapanic, Brno - venkov. Dům s obytným podkrovím je možnost řešit jako 4+kk, 2x koupelnou s toaletou, komorou, garáží a půdou. V ceně stavby je: pozemek, zdivo z tvárnic Porotherm, včetně vyzděných příček, dřevěný krov, střešní krytina Bramac, okna s izolačními 2skly, 5 komorová, veškeré přípojky IS. V ceně prodeje také je (již dokončeno): rozvody elektřiny, osazená okna, rozvody otopného systému včetně zavěšených těles a kombinovaného kotle, střešní izolace včetně sádrokartonového záklopu, sádrové omítky, vylité podlahy, terénní úprava zahrady. Celková plocha pozemku je 202m2, zastavěná plocha 65m2. Stavba je prováděna z moderních stavebních materiálů, což zaručuje kvalitní bydlení s úspornými náklady na bydlení. Pozemek je napojený na veškeré IS. Bližší informace Vám rádi sdělíme. Město Šlapanice se nachází necelých deset kilometrů na jihovýchod od brněnského centra. Veškerá občanská vybavenost - zastávky MHD, restaurace, benzinová pumpa, supermarket Albert, lékárna, pošta, bankomaty, tenisová hala atd. Dobrá dostupnost do centra města Brna - trolejbusová linka č. 31 do Brna (25 minut), autem 10 minut. Výborná dostupnost na brněnské letiště Tuřany a do CTParku Brno - Černovické terasy.</p> <p>http://www.grandreality.cz/detail/prodej/rodinne-domy/slapanice/2915031.htm</p>	3 499 000 Kč

5		<p>Hajany Hrubá stavba RD 4+kk - Prodej hrubé stavby samostatně stojícího RD 4+kk 153 m2 v Hajanech, plocha parcely 461 m2.</p> <p>http://jiho.moravskereality.cz/rodinne-domy/mestske-domy/?id=DSZ40172N68267&sfset=okres%3D54%7Coperace%3D0%7Ctyp%3D100%7Cnegacetypu%3D0%7Crozcestnik%3D%7Csf_okres%3D54%7Csf_d_okres%3D0%7Csf_regionalni_oblast%3Divancicko%7Csf_d_regionalni_oblast%3Dkurimsko%252Crosicko%252Cslapanice%252Ctisnovsko%252Czidlochovicko%252Cbrnovkov%7Csf_kde%3D0</p>	2 651 800 Kč
6	  	<p>Branišovice Exkluzivně nabízíme prodej hrubé stavby prostorného a velmi dobře projektovaného rodinného domu 5+kk v Branišovicích, 30 km jihozápadně od Brna. Samostatně stojící patrový dům s valbovou střechou. Součástí nemovitosti je garáž 16,46m2 a nově opravený klenutý vinný sklep (asi 16m2). Dům je situovaný v okrajové části původní zástavby obce. Konstrukce patrového domu poskytuje plnohodnotnou využitelnost obytné plochy druhého podlaží bez omezení prostoru a výhledu šikminami či střešními okny. Inzerovaná cena je za hotovou hrubou stavbu domu včetně střechy a pozemku. Dokončení hrubé stavby je plánováno do konce roku. V případě zájmu je možné dohodnout kompletní finalizaci stavby současným vlastníkem, zkušeným staveřem, s předpokládaným termínem dokončení v létě 2016.</p> <p>Celková plocha pozemku je 700m2, zastavěná plocha 118m2, podlahová plocha (včetně garáže) 164,85m2, obytná plocha 148,39m2.</p> <p>IS - elektřina, voda, plyn, kanalizace.</p> <p>Pozemek je situovaný v rovině, v okrajové části původní zástavby obce. Zahrada je orientována jihozápadním směrem, uliční část domu na severovýchod.</p>	2 900 000 Kč

7	  	<p>Chudčice</p> <p>Nabízíme k prodeji novostavbu RD 5+1 před dokončením v Chudčicích u obce Kuřim, Brno-venkov. Jedná se o samostatně stojící RD s garáží, terasou a zahradou. CP pozemku - 622 m², UP -140 m². Zast. plocha je 109m². Šířka ul. fronty je 17m. Dům sestává z přízemní a obytného podkroví. Dispozice: přízemí: obytná hala, jídelna, kuchyň, vstupní chodba, koupelna se sprch. koutem a WC, dále garáž s dílnou se vstupem do domu a na zahradu. Podkroví: 3-4. pokoje, velká koupelna a WC. Garáž je možné přestavět na 6.-tý pokoj, nebo pracovnu. Parkování na vlastním pozemku je dostatečné pro více aut. Navíc průjezd na zahradu z obou stran domu pro případné zastřešené stání pro auta). Dispozičně zajímavý prostor, který je možné dále členit. IS voda, EL, kanalizace. Vytápění: elektřinou s nízkou sazbou. Doprava: IDS směr: Brno, Kuřim, Tišnov. Klidné místo s pěkným výhledem. V obci občanská vybavenost, škola, školka, obchod, tenis. kurty, hřiště, v místě. Cena RD je včetně pozemku a DPH. K převzetí ihned. Současná rozpracovanost RD je 70%. Podlahy lze řešit s podlahovým vytápěním. K nastěhování možné již od jara 2016. Lze také dohodnout dostavbu na klíč od majitele.</p>	2 690 000 Kč
---	--	---	--------------

pořadí	lokalita	cena [Kč]	počet pokojů	CP pozemku [m2]	Zast. plocha [m2]	rozestavěnost	počet podlaží	vzdálenost od Brna [km]	Občanská vybavenost	jiné
1	Blažovice	2 550 000	5+kk	507		hrubá stavba nejsou vybudovány přčky pokojů	2	11	Dobrá (mateřská a základní škola, dětské hřiště, obchody, pošta, venkovní sportoviště)	samostatný
2	Veverská Bítýška	2 625 000	4+kk			rozšířená hrubá stavba	2	20	Obecní úřad, mateřské školy a základní školy s 1. i 2. stupněm, ZUŠ	domy uspořádány po čtyřech
3	Hostěnice u Brna	2 500 000		894	432	provizorní rozvod elektřiny. Nová dřevěná okna. V části půdorysu provedeny betonové mazaniny hrubých podlah. Hotová střecha, většina klepmířských prvků a část hrubé fasády. Chybí vnitřní schodiště, veškeré rozvody TZB, omítky, podlahy, zařizovací předměty, venkovní zábradlí	4	20	Obecní úřad, hasičská zbrojnice.	lze rozdělit na dvojům
4	Šlapanice u Brna	3 499 000	4+kk	202	65	rozvody elektřiny, osazená okna, rozvody otopného systému včetně zavěšených těles a kombinovaného kotle, střešní izolace včetně sádkartonového záklopu, sádkové omítky, vylité podlahy, terénní úprava zahrady.	2	10	Veškerá (zastávky MHD, restaurace, benzínová pumpa, supermarket Albert, lékárna, pošta, bankomaty, tenisová hala atd.)	řadový dům
5	Hajany	2 651 800	4+kk	461	153	hrubá stavba	2	20	restaurace, houpáčka a skluzavka	samostatný
6	Branišovice	2 900 000	5+kk	700	118	hrubá stavba	2	35	V obci je mateřská škola, zdravotnické zařízení, sportoviště, pošta, obchod, dva chovné rybníky. Veškerá další občanská vybavenost je v 7 km vzdáleném městě Pohořelice.	samostatný
7	Chudčice	2 690 000	5+kk	622	109	70%	2	20	V obci občanská vybavenost, škola, školka, obchod, tenis. kurty, hřiště, v místě.	samostatný

Tab. č. 17 – Vybrané vlastnosti nemovitostí

5.2 ODHAD CENY POROVNÁVACÍ METODOU

Obecný postup

První krokem u této metody je shromáždění dostatečně velkého souboru informací o inzerovaných nemovitostech stejného druhu (srovnávací objekty viz tab. č. 16). Poté zvolíme kritéria odlišnosti.

Kritéria porovnávání

Kritéria porovnání jsou např. velikost obce, přírodní okolí, poloha vzhledem k centru obce, typ stavby, technická hodnota stavby, názor odhadce atd. Soubor kritérií není striktně dán, je možno jej podle konkrétních typů nemovitostí obměňovat.

Systém přepočítacích indexů

Základem je, že pro každé kritérium je vlastní koeficient. Pro stejnou hodnotu kritéria je zvolen koeficient 1,00, při lepším hodnocení kritéria je hodnoceno koeficientem nad 1,00, při horším hodnocení kritéria je hodnoceno koeficientem pod 1,00. Tyto koeficienty se mezi sebou násobí a výsledkem je cenový index odlišnosti pro přepočet.

IOindex odlišnosti, který se vypočítá

$$IO = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7 * K8$$

Cena odvozená pro každou nemovitost se vypočítá podílem ceny po redukci C_r s indexem odlišnosti IO.

Aritmetický průměr

nebo-li součet všech členů vydělený jejich počtem:

$$\bar{x} = \frac{1}{n} (x_1 + x_2 + \dots + x_n) = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

kde

npočet členů

x_1, x_2, x_n jednotlivý člen

Směrodatná odchylka

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2} = \sqrt{\left(\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N x_i^2 \right) - \bar{x}^2}$$

kde

Npočet členů

x_i jednotlivý člen

\bar{x} aritmetický průměr

Závěr

V závěru se vyhodnotí průměrná cena, cena maximální a minimální a cena průměrná zvětšená (resp. zmenšená) o hodnotu směrodatné odchylky. Jako odhad ceny se může určit přímo cenu průměrnou nebo nějaké rozmezí cen (např. vypočítaná spodní a horní hranice).

5.2.1 Ocenění

Popis oceňované nemovitosti

Lokalita:	Vranovice nad Svratkou
Počet pokojů:	5+kk
CP pozemku:	750 m ²
Zastavěná plocha:	169,5 m ²
rozestavěnost:	základy včetně ležatých rozvodů, izolace proti zemi s tepelné vlhkosti, nosné obvodové zdivo, příčky, konstrukce krovu se střešní krytinou, podkladní vrstvy podlahových konstrukcí, hrubé rozvody ZTI, osazení vnějších oken a dveří.
Počet podlaží	1
Vzdálenost od Brna:	30 km
Občanská vybavenost:	veškerá
Ostatní:	samostatný

Tab. č. 18 – Ocenění RD porovnávací metodou

pořadí	cena	Kr	Cr	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena odvozená
1	2 550 000	0,84	3 035 714	1,00	0,95	1,00	0,99	0,99	1,02	0,99	1,00	0,94	2 854 238
2	2 625 000	0,84	2 205 000	0,99	1,00	1,00	1,02	0,99	1,01	0,98	0,99	0,98	2 160 040
3	2 500 000	0,84	2 100 000	0,99	1,03	1,05	1,02	0,98	1,01	0,97	0,99	1,04	2 179 895
4	3 499 000	0,84	2 939 160	0,99	0,90	0,98	1,03	0,99	1,02	1,00	0,99	0,90	2 642 620
5	2 651 800	0,84	2 227 512	0,99	0,94	1,00	1,00	0,99	1,01	0,97	1,00	0,90	2 010 534
6	2 900 000	0,84	2 436 000	1,00	0,99	0,99	1,00	0,99	0,99	0,98	1,00	0,94	2 293 212
7	2 690 000	0,84	2 259 600	1,00	0,97	0,99	1,02	0,99	1,10	0,98	1,00	1,05	2 362 069
Celkový průměr ceny odvozené													2 357 516
Maximum													2 854 238
Minimum													2 010 534
Směrodatná odchylka výběrová (s)													346 244,50
Pravděpodobnost spodní hranice (= průměr - s)													2 011 271,02
Pravděpodobnost horní hranice (= průměr + s)													2 703 760,03

kde

Krkoeficient redukce

Crcena po redukci na pramen ceny

K1koeficient počtu pokojů

K2koeficient celkové plochy pozemku (za každých 50m2 +/- 0,01)

K3koeficient zastavěné plochy (za každých 50m2 +/- 0,01)

K4koeficient rozestavěnosti

K5koeficient počtu podlaží

K6koeficient vzdálenosti od Brna

K7koeficient občanské vybavenosti

K8koeficient dispozice domu

5.3 VYHODNOCENÍ

Trh s rozestavěnými stavbami je obecně velice malý a není lehké sestavit databázi pro porovnání cen. Proto je nutné upravit ceny vybraných staveb (např. z inzerce) koeficienty odlišnosti. Tyto koeficienty se mezi sebou násobí a výsledkem je cenový index odlišnosti pro přepočet.

Po výpočtu byla zjištěna průměrná cena odvozené ceny, která činí 2 357 516 Kč.

Cena stavby určena nákladovými metodami

dle ocenovací vyhlášky	položkovým rozpočtem
2 404 179 Kč	2 299 782 Kč

Cena stavby s pozemkem

Cena pozemku stanovená dle 554 346Kč

dle ocenovací vyhlášky	položkovým rozpočtem
2 958 525 Kč	2 854 128 Kč

Prodejní cenu bych stanovila na 2 400 000 Kč, vzhledem k okolním rozestavěným stavbám na trhu v Jihomoravském kraji.

ZÁVĚR

Diplomová práce je rozdělena do dvou hlavních částí. První je teoretická, kde jsou popsány důležité pojmy nezbytné pro pochopení dané problematiky a legislativa, ze které se vychází. Dále jsou popsány metody ocenění rozestavěné stavby a pozemku, dle kterých je následně konkrétní rozestavěná stavba oceněna.

Druhá část, praktická, je zaměřena na ocenění vybrané stavby ve Vranovicích nad Svratkou. Na začátku je popsána její rozestavěnost a dispozice, údaje o pozemcích a další potřebné informace pro ocenění.

Následně je oceněna stavba pomocí nákladové metody dle oceňovací vyhlášky. Stavba je ohodnocena na 2 404 279,8 Kč. Dále jsem ocenila stavební práce pomocí položkového rozpočtu v programu BuildPower S, cena je 2 299 782 Kč.

Ceny zjištěné propočtem dle THU a podle oceňovací vyhlášky jsou velmi podobné. Projektová dokumentace, která sloužila pro zjištění ceny položkovým rozpočtem, nebyla propracovaná do detailů, proto je možné, že některé materiály nebyly narozpočtovány a cena je tak nižší.

Protože jsem stanovovala ceny pro prodej porovnávací metodou, musela jsem nejprve ocenit pozemek, neboť cena vybraných staveb z inzerce již cenu pozemku obsahuje. Pozemek jsem ocenila dle vyhlášky 199/2014 Sb., a činí hodnotu 554 346 Kč.

Posledním úkolem bylo zjistit, zda a za jakou cenu by se dala daná stavba nabídnout k prodeji. Cenu, která by byla přijatelná, jsem zjišťovala pomocí porovnávací metody a indexu odlišnosti. Vyhledala jsem 7 rozestavěných nemovitostí s podobnými charakteristikami a sestavila do databáze. Bohužel trh s rozestavěnými rodinnými domy je velice malý, těžko se určuje cena stavby. Nicméně po ocenění jsem získala průměrnou cenu, která činí 2 357 516 Kč, a z ní jsem určila cenu, za kterou by se dal RD prodat. Prodejní cenu rodinného domu ve Vranovicích nad Svratkou jsem stanovila na 2 400 000 Kč.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Seznam odborné literatury

- (1) BRADÁČ, A. A KOLEKTIV *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o. Brno, 2009. 47 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- (2) BRADÁČ, A. A KOLEKTIV *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o. Brno, 2009. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- (3) BRADÁČ, A.; FIALA, J.; HLAVINKOVÁ, V. *Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2007. 75 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
- (4) Doc. Ing. Rudolf Štefan, CSc. *Oceňování nemovitostí*. Praha, 2003. 80-245-0547-9.
- (5) Ing. Pavel Klika. *Teorie oceňování nemovitostí*. 2. vydání. Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 63 s. ISBN 978-80-214-5043-1.
- (6) DÖRFL, Luboš. *Soudní znalectví, aneb, Minimum znalostí znalce v oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, 147 s. ISBN 978-80-01-04307-3.

Právní předpisy

- (7) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- (8) Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách
- (9) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (nový)
- (10) Vyhláška č. 199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- (11) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- (12) ČSN 73 4301 "obytné budovy"

- (13) Stavební zákon č. 183/2006 Sb.

Elektronické zdroje

- (14) <http://business.center.cz/business/pojmy/>
- (15) <http://www.stavebnistandardy.cz>
- (16) <http://www.vranovice.eu/>
- (17) <https://www.google.cz/maps/place/Vranovice/@48.9571485,16.5762173,12z/data=!4m2!3m1!1s0x4712c88445cb7e61:0x400af0f66162530>
- (18) <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3>

SEZNAM ZKRATEK

%	procento
atd.	a tak dále
CP	celková plocha
č.	číslo
ČSN	česká statistická norma
DPH	daň z přidané hodnoty
ha	hektar
HSV	hlavní stavební výroba
Kč	korun českých
mm	milimetr
m	metr
nákl.	náklady.
např.	například
NP	nadzemní podlaží
obr.	obrázek
odst.	odstavec
OP	obestavěný prostor
OZ	občanský zákoník
p.p.č.	pozemková parcela číslo
PD	projektová dokumentace
PSV	přidružená stavební výroba
RD	rodinný dům
ROZUK	rozpočtový ukazatel
Sb.	sbírky

soc. a zdrav.	sociální a zdravotní pojištění
tab.	tabulka
THU	technickohospodářský ukazatel
tj.	to jest
tl.	tloušťky
tz.	to znamená
URS	ústav pro realizaci staveb
ZTI	zdravotně technické instalace

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 - Schéma podlaží	19
Obr. č. 2 - Metoda nepřímého porovnání	32
Obr. č. 3 - Metoda přímého porovnání	32
Obr. č. 4 - Pohledy RD	34
Obr. č. 5 - Poloha obce Vranovice nad Svratkou	46
Obr. č. 6 - Umístění pozemku v obci.....	46
Obr. č. 7 - Dispozice a okolí pozemku	47

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 - Metody ocenění vztažené k časové ose.....	26
Tab. č. 2 - Index trhu	36
Tab. č. 3 - Index polohy.....	37
Tab. č. 4 - Základní cena za m ³ obestavěného prostoru RD se šikmou střechou.....	39
Tab. č. 5 – Koeficient polohový K ₅	40
Tab. č. 6 - Koeficient změn cen stavby - K _i	40
Tab. č. 7 - Typ stavby podle druhu svislé konstrukce, počtu NP a podsklepení.....	41
Tab. č. 8 - Cenové (objemové) podíly konstrukcí a vybavení podle typu budov.....	42
Tab. č. 9 - Základní cena stavebního pozemku vyjmenovaných obcí, okresů nebo oblastí v Kč za m ²	48
Tab. č. 10 - Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce předchozí	49
Tab. č. 11 - Index trhu s nemovitostmi.....	51
Tab. č. 12 - Index omezujících vlivů pozemku	52
Tab. č. 13 - Index polohy pozemku zastavěné stavby RD	53
Tab. č. 14 - Výsledný položkový rozpočet stavby	55
Tab. č. 15 - Rekapitulace dílů.....	56
Tab. č. 16 - Databáze vybraných rozestavěných nemovitostí v okrese Brno-venkov.....	57
Tab. č. 17 - Vybrané vlastnosti nemovitostí.....	62
Tab. č. 18	65

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Projektová dokumentace	75
Příloha č. 2: Technická zpráva	83
Příloha č. 3: Položkový rozpočet	90